VILLE DE
SCEAUX
À LA CROISÉE DES TALENTS

1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SCEAUX

mis à jour par arrêtés du 31 janvier 2011, du 29 avril 2011et du 1er mars 2012
modifié par procédure de modification simplifiée par délibération du Conseil Municipal le 6 octobre 2011 (modification simplifiée n°1)
modifié par procédure de modification par délibération du Conseil municipal le 6 décembre 2012 (modification n°1)

Article R.123-2 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ; **(Chapitre I)**

2° Analyse l'état initial de l'environnement ; **(Chapitre II)**

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil d défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2 ; **(Chapitre III)**

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur **(Chapitre IV)**

5° En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Préambule 7

Les documents d'urbanisme de Sceaux *7*

L'élaboration du PLU *7*

Chapitre 1 : Diagnostic

PARTIE 1 - Structuration du territoire 10

1 – Contexte régional et intercommunal 10

Sceaux et le Grand Sud parisien *10*

Sceaux et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France *10*

Sceaux et l'intercommunalité *13*

2 – Origine et développement de la ville 14

Un village médiéval puis un château jusqu'à la Révolution *14*

Le développement de la ville sous-préfecture *15*

Le développement résidentiel *16*

3 – Organisation et structure urbaine 17

Un territoire très peu bâti *18*

Un parcellaire décousu *19*

Une faible emprise bâtie à la parcelle *21*

La prédominance de la fonction résidentielle *23*

Des formes urbaines diversifiées et imbriquées *25*

Un patrimoine bâti riche et éclectique *27*

Synthèse et principaux enseignements 29

PARTIE 2 – Équilibres sociaux et économiques 30

1 – Tendances démographiques 31

1962 – 2006 : Une démographie quasi stationnaire *31*

1990 – 1999 : Un renouvellement accru de la population *32*

Un vieillissement de la population récemment stabilisé *35*

Des ménages de plus en plus petits *35*

Des ménages aisés, constitués pour une grande partie de retraités 37
2 – Parc de logements et politique de l'habitat 38
Un parc de logements en croissance 38
Les multiples caractéristiques des résidences principales 40
La production de logements neufs à l'arrêt depuis 2000 42
Les prix de l'immobilier 43
Le parc locatif social 43
L'hébergement et les logements des populations spécifiques 45
Les projets en matière d'habitat 45
3 - Contexte économique 47
Une population féminine de plus en plus active 47
De plus en plus d'emplois à Sceaux 49
Un tissu économique dominé par l'enseignement 50
Des sites diffus pour l'accueil des entreprises 55
Synthèse et principaux enseignements 56
PARTIE 3 – Fonctionnement de la ville 57
1 - Pôles de centralité et équipements 57
L'armature commerciale structurée en 3 pôles 57
La diversité et la capacité des équipements publics 63
2 – Déplacements et infrastructures 69
De multiples pôles générateurs de déplacements 69
L'offre en déplacements tous modes 73
Les usages observés 89
Synthèse et principaux enseignements 94
Chapitre 2 : Etat initial de l'environnement
PARTIE 1 - Données déterminantes du cadre physique 97
Un relief déterminant 97
Une géologie variée 99

Un contexte climatique tempéré *99*
Un réseau hydrographique simple *100*

PARTIE 2 – Paysage et formations végétales 101

Des perceptions visuelles hétéroclites *101*
Une trame verte abondante *102*
Un patrimoine naturel identifié *106*

PARTIE 3 – Données environnementales 108

Une gestion de l'eau intercommunale *108*
Une gestion des déchets intercommunale *111*
Des risques surtout liés au sous-sol *113*
Des pollutions et nuisances limitées *115*
Le Bilan Carbone *116*
Des réseaux et servitudes inchangés depuis le POS *117*
Synthèse et principaux enseignements 119

Chapitre 3 : Explication des choix retenus pour établir le PLU

Partie 1 - Les choix retenus pour établir le PADD 122

1 - Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme 122

2 - Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune 123

Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic *124*
La déclinaison des orientations du PADD *126*

Partie 2 - Les choix retenus pour établir les règles d'urbanisme 131

1 - Les grands principes du zonage 131

Le zonage du PLU *131*
Les évolutions par rapport au POS *133*

2 - Le mode d'emploi du règlement du PLU 135

Le rôle du règlement *135*

La portée du règlement *135*
La composition du règlement *136*
3 - Caractéristiques des zones et justifications des règles retenues 139
Les espaces de centralité (UA) *139*
Le tissu urbain mixte (UC) *143*
Le tissu pavillonnaire (UE) *147*
Les espaces naturels (N) *155*
4- Les dispositions particulières 157
Volet patrimoine : les protections du patrimoine bâti et végétal *157*
Volet commercial : la préservation de la diversité commerciale *161*
Les autres prescriptions réglementaires graphiques *168*

Chapitre 4 : Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement

Évaluation des incidences du PADD sur l'environnement et dispositions visant à sa préservation ou mise en valeur 175

Synthèse des incidences du PLU sur 7 cibles environnementales 179

Annexe

Bilan de la concertation (menée jusqu'à l'arrêt du PLU et suivie de l'enquête publique) 193

Préambule

Les documents d'urbanisme de Sceaux

19 avril 1982 : premier POS

29 septembre 1989 : mise en révision du POS

19 décembre 1991 : approbation du POS

29 avril 1993 jugement du Tribunal Administratif : annulation du POS

30 septembre 1993 : prescription pour l'élaboration d'un nouveau POS

30 mars 1995 : Approbation du POS

Source : Rapport de présentation du POS

Le premier Plan d'Occupation des Sols de la Ville de Sceaux a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 avril 1982.

Pour tenir compte de l'évolution de la population et de l'habitat, de la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement à l'initiative des collectivités publiques (Charaire, Benoît, Robinson, T.G.V., Coulée Verte), de l'adaptation nécessaire à certains équipements publics, de la nécessité de répondre, dans la mesure du possible, à la demande de logements, la Ville a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 1989, la mise en révision de ce P.O.S, sans en modifier les caractères fondamentaux, afin de faciliter la solution des problèmes au cours de la décennie suivante 1990-2000.

Sur recours d'un tiers, le Tribunal Administratif de Paris a, par jugement du 29 avril 1993, annulé la délibération du 19 décembre 1991 approuvant le Plan ainsi révisé, considérant que "le rapport de présentation du POS révisé ne comporte qu'une analyse extrêmement succincte de l'état initial de l'environnement dans cette commune et ne précise pas de façon suffisante les mesures envisagées par les auteurs de la révision pour en assurer la préservation..."

La Ville de Sceaux ne disposant donc plus de POS, le Conseil municipal a, par délibération du 30 septembre 1993, prescrit l'élaboration d'un nouveau POS s'inscrivant dans le cadre du document précédent, en lui apportant les compléments nécessaires.

Ce nouveau plan d'occupation des sols a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 1995. Il a ensuite été mis à jour, à plusieurs reprises, par arrêté municipal.

Le POS a également été modifié à plusieurs reprises. La dernière modification a été approuvé le 7 février 2008.

L'élaboration du PLU

Par délibération du 26 juin 2008, le Conseil Municipal a mis en révision son document d'urbanisme pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme. Les enjeux du futur PLU sont précisés dans la délibération ainsi que les modalités de concertation de la population.

En termes d'enjeux, il s'agit de concevoir un projet de ville durable qui participera activement à la lutte contre le réchauffement climatique, permettra de gérer le renouvellement urbain en préservant les éléments essentiels du patrimoine architectural, urbain et paysager et en satisfaisant l'objectif de maintenir le niveau de la population autour de 20 000 habitants.

Ce projet s'inscrira dans la continuité des fondements du projet de ville durable qui a déjà fait l'objet d'une délibération du conseil municipal, approuvée à l'unanimité lors de sa séance du 29 juin 2006 dans le cadre de la contribution de la Ville au schéma directeur d'Île-de-France (SDRIF) - et avec lequel le PLU devra être « compatible ».

Plus précisément, à travers l'élaboration et la mise en application de son PLU, la Ville souhaite poursuivre les objectifs généraux suivants :

1) Maintenir la population autour de 20 000 habitants en permettant notamment une utilisation optimale des équipements publics existants,
2) Favoriser une gestion économe de l'espace et des ressources intégrant les problématiques de la mobilité, de la gestion de l'eau et de la recherche de performances énergétiques,
3) Permettre un renouvellement et un développement urbain maîtrisé dans certains secteurs situés à proximité des gares ou le long de grands axes, tout en respectant le tissu bâti actuel lorsqu'il est de bonne qualité,
4) Maintenir le caractère pavillonnaire et arboré de la commune,
5) Conforter la diversité sociale,
6) Renforcer et valoriser la vocation universitaire de la commune en favorisant l'implantation de logements pour étudiants ainsi que le maintien et la modernisation des équipements scolaires et universitaires,
7) Renforcer les pôles de centralité et l'offre en matière de commerces, d'activités et de services de proximité,
8) Exploiter et valoriser la géographie et la topographie du territoire en affirmant l'axe majeur de la commune constitué par la ligne de crête et les vallons nord et sud,
9) Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, les paysages urbains et la qualité des espaces publics,
10) Encourager la qualité et la diversité architecturale et des formes urbaines, ainsi que la réalisation de constructions durables.

En termes de concertation de la population, il a été décidé de la mener pendant toute la durée d'élaboration du projet associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités suivantes :

- des rendez-vous périodiques seront programmés avec chacune des associations de quartier représentant l'ensemble des quartiers de la ville,
- des ateliers thématiques proposés à l'ensemble de la population ; ces ateliers portent sur des problématiques horizontales : mobilité, densité, qualité architecturale, qualité des espaces publics, équipements publics, …
- une association étroite du conseil local pour le développement durable (CL3D) sera étroitement associé à la démarche,
- des réunions publiques de restitution des travaux et de recueil des observations seront organisées.
- L'utilisation de différents supports pour informer la population de l'avancement des travaux : médias de la commune (Sceaux Magazine, site internet), expositions, documents de présentation spécifiques.

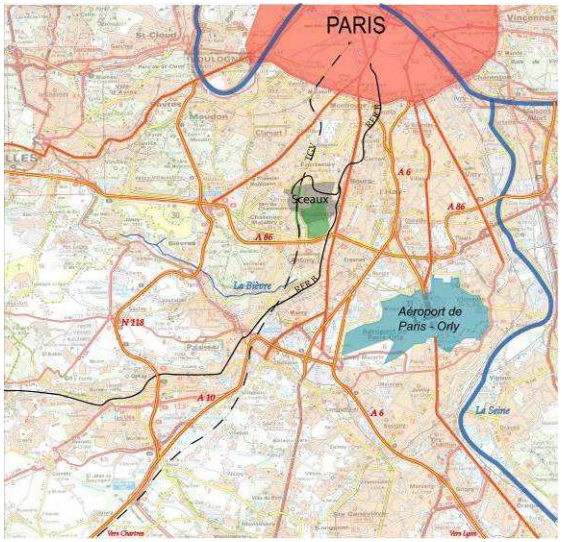
DIAGNOSTIC

CHAPITRE I

PARTIE 1 - Structuration du territoire

1 – Contexte régional et intercommunal

Sceaux et le Grand Sud parisien



Sceaux est situé à 6 km de la Porte d'Orléans et à 7,5 km de la place Denfert-Rochereau avec laquelle des liaisons historiques existent depuis presque deux siècles. Dès le milieu du XIX^{ème} siècle, une liaison régulière de Sceaux à Denfert-Rochereau est organisée avec une voiture à 5 passagers. À partir de 1885, cette liaison est matérialisée par la construction d'une ligne de chemin de fer qui va renforcer l'attractivité de la commune.

Aujourd'hui, Sceaux appartient au tissu urbain dense qui caractérise la 1ère couronne de l'agglomération parisienne. Située entre Paris et l'aéroport d'Orly, le long de la desserte ferrée du RER B, la commune bénéficie d'un cadre de vie et d'équipements d'enseignement secondaire et supérieur qui participent pleinement à son attractivité.

Sceaux et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

L'aménagement de la région parisienne fait l'objet d'une planification depuis 1932. A quatre reprises depuis lors, il a été jugé nécessaire de réviser ce schéma pour adapter la région capitale aux exigences socio-économiques et aux évolutions du territoire et de la société.

La loi du 4 février 1995 a donné compétence à la Région pour réviser le SDRIF en association avec l'État. Par délibération du 24 juin 2004, le conseil régional d'Ile de France a décidé de procéder à la révision du SDRIF approuvé en 1994.

Cette révision poursuit plusieurs objectifs majeurs : pallier les inégalités sociales et territoriales, préparer l'Île-de-France aux grandes échéances planétaires, anticiper la crise énergétique et lutter contre les effets du changement climatique.

Ce document de planification constitue un cadre de réflexion et une vision stratégique en affirmant les objectifs et les enjeux de l'Île-de-France pour une durée d'environ vingt-cinq ans. C'est aussi un document d'urbanisme prescriptif, car les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec ses dispositions. Il comporte un rapport de présentation, un état initial de l'environnement et une carte de destination générale des sols.

Après plusieurs années de débats et de réflexions depuis 2004, le SDRIF a été adopté par le Conseil régional le 25 septembre 2008. Sa mise en application n'attend plus que son approbation par décret en Conseil d'État lui donnant alors son existence juridique.

Le SDRIF actuellement en vigueur est celui approuvé en Conseil d'État le 26 avril 1994.

Le SDRIF a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement définies en application de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme. Depuis de nombreuses années, les schémas directeurs (ou les SCOT), les plans d'occupations des sols (POS) et les plans locaux d'urbanisme (PLU), doivent être « compatibles » avec le SDRIF. Cette notion de « compatibilité », qui n'entraîne pas de normes précises et fait référence à l'esprit général du schéma, est différente de celle de « conformité », qui fixe des règles précises et chiffrées à respecter. Ainsi, le SDRIF ne peut servir à lui seul à accorder ou refuser un permis de construire, ou obliger à démolir pour reconstruire. C'est un document avec lequel les POS et PLU doivent être « compatibles », ce qui signifie que ces POS et PLU doivent globalement permettre la réalisation des objectifs du SDRIF.

Sceaux dans le faisceau Sud

Le SDRIF procède à un découpage géographique divisant le territoire francilien en cinq « faisceaux », caractérisés par des enjeux propres afin de décliner le projet d'aménagement régional du SDRIF et de valoriser les complémentarités interrégionales.

La commune de Sceaux est située dans le faisceau Sud, et appartient au périmètre du « Cœur d'Agglomération » défini par le SDRIF, avec l'objectif de renforcement des fonctions métropolitaines et des pôles structurants, les mutations urbaines :

- Développer une offre de logement abondante et diversifiée (y compris une part sociale) car le secteur compte déjà de nombreux emplois supérieurs et de logements pour les couches moyennes et supérieures. Veiller aux équilibres habitat/emploi (besoins spécifiques de la population, des étudiants, des chercheurs et de tous les actifs) et à une bonne accessibilité. En matière de logements, l'objectif régional de construire 60 000 logements par an se traduit par un objectif de 8 600 logements pour le département des Hauts-de-Seine, soit en proportion environ 100 logements par an à Sceaux..
- Soutenir le développement tertiaire déjà engagé, faire émerger un véritable pôle d'excellence avec des conditions d'accueil favorables aux entreprises. Conforter le développement des pôles d'enseignement supérieur et de recherche scientifique et technologique (la Vallée scientifique de la Bièvre étant concernée), avec l'installation d'un campus dédié à la santé autour de l'Institut Gustave Roussy.
- Réduire les coupures et les nuisances générées par les infrastructures routières et améliorer les liaisons transversales Est/Ouest.
- Préserver les espaces naturels et boisés et valoriser le territoire par les jardins, parcs publics et coulées vertes.
- Gérer l'eau, les rejets d'assainissement et les ruissellements spécifiques, se traduisant par des mesures intégrées en amont du projet d'aménagement. Tendre vers la neutralité hydraulique de l'aménagement au regard des rejets.

La contribution de la ville de Sceaux au SDRIF

Le Conseil Municipal a adopté à l'unanimité le 29 juin 2006 la contribution de la ville de Sceaux. Plusieurs éléments de projets ressortent de ce texte.

- Renforcer la vocation économique de la Vallée Scientifique de la Bièvre, par le développement des activités scientifiques, universitaires et de recherche, ainsi que du tissu de PME.
- Répondre aux besoins spécifiques en logement (résidences pour chercheurs, notamment étrangers, pour étudiants). L'ambition du campus urbain de la Ville est donc soutenue.
- Rapprocher l'habitat de l'emploi (temps et distance de transport). La ville est correctement pourvue en desserte mais les besoins existent pour se déplacer de la banlieue vers la banlieue, ce qui explique l'intérêt pour le prolongement de la ligne 4 du métro, le tramway Châtillon-Viroflay, le projet de tramway Clamart – Croix de Berny et pour les réflexions sur le réseau Orbitale.
- Limiter les déplacements et la place de l'automobile, par un bon équilibre entre les territoires donc une offre correcte en services et équipements.
- Pallier le manque et la mixité de l'habitat, tout en stoppant l'étalement urbain.
- Maintenir son caractère pavillonnaire, favoriser les nouvelles implantations le long de grands axes, préserver son patrimoine architectural et paysager, rechercher la qualité de ses formes urbaines, favoriser l'implantation de PME et de services de proximité.

Observations émises lors de l'enquête publique du SDRIF

Lors de la séance du 15 novembre 2007, le Conseil Municipal a adopté les observations émises dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de SDRIF. Dans ce document la Ville insiste sur plusieurs points qu'elle souhaite voir pris en compte :

- la priorité donnée à la réalisation d'Orbitale …
- la nécessité de soutenir et promouvoir le développement des activités de recherches et de formation situées sur le territoire de la Vallée Scientifique de la Bièvre
- l'incitation à la construction de logements étudiants proches des lieux d'enseignement et à une meilleure utilisation de ces capacités de logements disponibles dans le bâti existant
- l'augmentation raisonnée de la surface construite et l'intensification urbaine sur des terrains actuellement non construits, en friche, ou sur des terrains construits avec un bâti de mauvaise qualité
- la densification ne se faisant pas au détriment de la diversité de l'habitat
- le renforcement des incitations aux actions de rénovation de l'habitat et de restructuration d'immeubles anciens
- la prise en compte du rôle clé des bailleurs sociaux locaux
- le développement de la « culture » de l'espace public.

Depuis le 1er janvier 2003, Sceaux est associée à 6 autres communes voisines dans le cadre de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre.

Le territoire de la CAHB :
7 villes membres
44 km²
174 007 habitants
14 lignes de bus Paladin
31 lignes de bus RATP
9 stations RER
13 établissements d´enseignement supérieur, *dont 5 à Sceaux*
15 500 étudiants, *dont 8 200 Sceaux (53%)*
9 centres de recherche
1 350 chercheurs
16 zones d´activité
49 000 emplois
8 500 établissements publics et privés

Les missions de la CAHB :
-Le développement économique et l' emploi
- La collecte et le traitement des ordures ménagères
- L'assainissement
- La gestion des eaux pluviales et réseaux
- Le transport urbain (Paladin)
- L'équilibre social de l'habitat et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- La politique de la ville
- Le financement de 4 théâtres, *dont Les Gémeaux à Sceaux*
- La gestion des espaces naturels
- La protection incendie
- La gestion de 5 écoles de musique , *dont celle de Bourg-la Reine-Sceaux*
-La gestion des piscines

Au delà du territoire intercommunal, Sceaux adhère à la Conférence Territoriale de la Vallée Scientifique de la Bièvre.

Le Conseil municipal a décidé à l'unanimité, le 20 novembre 2008, l'adhésion de la Ville au Syndicat mixte d'étude Paris-Métropole, le maire ayant été membre fondateur du secrétariat de la Conférence métropolitaine.

2 – Origine et développement de la ville

Un village médiéval puis un château jusqu'à la Révolution

Les premières traces d'un tissu bâti à Sceaux remontent au XIII[ème] siècle, époque à laquelle ce hameau de vignerons fut érigé en paroisse indépendante. La paroisse était alors composée de deux parties : « Sceaux-le-Grand » noyau historique de la commune et « Sceaux-le-Petit », à l'Est du clocher. Ces deux parties du hameau étaient situées sur le chemin de l'actuelle rue Houdan.

En 1597, Louis Potier fit construire le premier château de Sceaux. En 1670, Colbert acquit le domaine et l'agrandit par l'acquisition du « Petit-Sceaux ». Cette partie du village fut alors démolie et ses habitants relogés dans « Sceaux-le-Grand ». L'édification d'un nouveau château fut réalisée par de grands noms de l'architecture l'époque (Perrault, Lebrun, Coysevox, Tuby) et Le Nôtre ajouta des perspectives monumentales, sculptant des coteaux de terrasses en ressauts successifs.

Le Marquis de Seignelay, fils de Colbert, embellit considérablement le domaine en faisant creuser le grand canal, et en faisant construire l'Orangerie par Mansart. Il agrandit également le parc pour lui donner ses dimensions actuelles.

En 1699, le domaine fut vendu au duc du Maine qui l'agrandit et créa le Jardin de la Ménagerie sur le terrain d'un vieux moulin à vent. Le Pavillon de la Ménagerie fut construit par l'architecte La Guépière.

Les fêtes fastueuses de Colbert et de Seignelay, comme la cour littéraire de la duchesse du Maine attirèrent dès 1670 tant les nobles que les riches bourgeois parisiens qui firent construire à Sceaux des maisons de plaisance pour la belle saison. Ainsi furent créés, autour des deux parties du village, les « enclos » aux nobles demeures. Le village se trouva alors totalement entouré de vastes jardins à la française très entretenus.

En 1735, l'installation de la manufacture royale de faïence et de porcelaine de Sceaux puis le développement de son activité à partir de 1755 amorce l'aménagement de la partie Sud de la rue des Imbergères.

En 1775, le domaine devint l'héritage du duc de Penthièvre qui y mena une vie plus retirée.

Pendant la Révolution, le domaine de Sceaux fut confisqué, déclaré bien national et abandonné plusieurs années. En 1800, il fut vendu à un négociant breton qui le rasa, à l'exception du pavillon de l'Aurore, de l'Orangerie et des guérites d'entrées. Il transforma le domaine en terrain de culture.

La fille du nouveau propriétaire épousa le Duc de Trévise qui fit édifier l'actuel château en 1858 selon les plans de Quantinet et Lesoufaché (style Louis XIII). Le domaine demeura au sein de cette famille jusqu'en 1923 où la dernière héritière céda l'ensemble du domaine au département de la Seine.

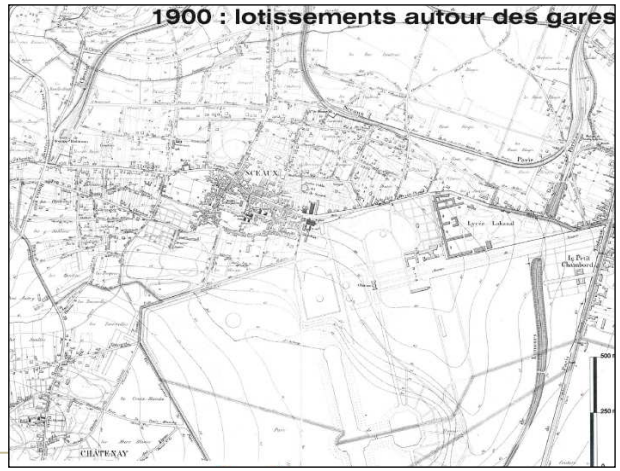
Le XIX^{ème} siècle marque une période de mutation où va s'opérer la transformation lente du village en ville, marquée par une densification progressive de son tissu par la disparition des terrains libres qui séparaient les deux parties Est et Ouest du bourg et par les premiers morcellements des grands « enclos ».

Un des premiers facteurs de cette évolution fut la nomination administrative de Sceaux au rang de sous-préfecture du département de la Seine en 1800, dont le siège occupa un temps le Petit-Château. En 1842, l'architecte Naissant construit un siège plus approprié situé rue Houdan (actuel Hôtel de Ville).

Un second facteur de cette évolution est le développement des relations entre Sceaux et Paris. Dès 1800, des voitures pour 5 passagers assuraient des liaisons régulières entre les deux villes. Ce premier moyen de transport collectif, perfectionné en 1824, fut maintenu jusqu'en 1846 où un petit chemin de fer à crémaillère construit par l'ingénieur Arnoux fut inauguré pour relier Sceaux à l'actuelle gare de Denfert-Rochereau en ¾ d'heure. La gare de Sceaux fut installée dans des bâtiments du Parc de la Ménagerie.

Au début du XIX^{ème} siècle, le cadre champêtre de Sceaux attirait de nombreux Parisiens, créant une pression immobilière. La rue Houdan vit son rôle d'axe principal du bourg prendre de l'importance. Des immeubles de rapport furent construits sur son côté Nord et le long de la rue de Penthièvre. En 1842, la propriété Muiron fut démantelée pour accueillir le siège de la sous-préfecture. Sur le terrain restant, un lotissement fut créé où se bâtiront des villas au cours de la 2nd moitié du XIX^{ème} siècle, dont l'une fut réalisée et habitée par l'architecte Baltard.

En 1880, avec la suppression des arrondissements du département, Sceaux perdit la sous-préfecture. La Mairie s'y installa et la gendarmerie fut bâtie à cette époque, renforçant le rôle primordial de la rue Houdan dans l'armature de la ville. L'urbanisation se poursuivit en sortant des limites du bourg. Elle fut accélérée par l'ouverture, en 1885, d'une nouvelle ligne de chemin de fer qui fut prolongée jusqu'à Robinson en 1893.



Le développement pavillonnaire se renforça en 1923 lors de l'achat du domaine de Sceaux par le Département qui en organisa le lotissement de ses franges pour financer la restauration. À partir de 1954, ce développement fut relayé par la création de grands ensembles principalement au Nord avec la livraison, entre 1956 et 1959, des 788 logements du quartier des Bas Coudrais et à l'Est (RN20) avec la résidence de l'allée de Trévise.

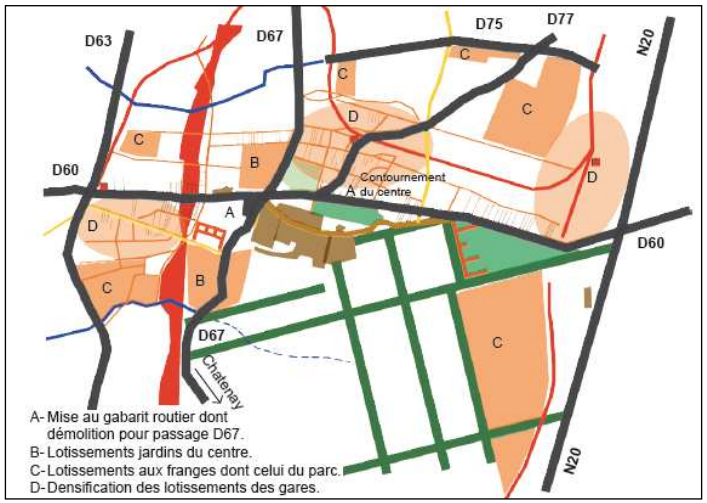
Le nombre d'habitants de la ville de Sceaux franchit la barre des 10 000 en 1954 et dépassa 19 000 en 1962. Cette croissance entraîna la création de nouveaux équipements : marché couvert en 1890, rénovation des écoles du Centre, percée de la petite rue Raymond Py et construction des HLM, transfert du bureau de poste, constructions de trois autres groupes scolaires …

L'importance accrue du trafic routier engendra de profondes mutations. Dès 1939, la rue Voltaire fut élargie par la démolition d'îlots faisant disparaître les traces de l'ancien hameau de vignerons.

En 1961, le percement de l'avenue Camberwell compléta le réseau des liaisons routières intercommunales Nord-Sud. Dans les années 1970, la place du général de Gaulle fut aménagée en parc de stationnement.

Ces percées favorisèrent des opérations de construction et de rénovation urbaine à la périphérie du vieux bourg : la résidence Penthièvre dans les années 1960, l'ensemble collectif de l'Ouest de la place de gaulle et la construction de l'IUT dans les années 1970, l'urbanisation des jardins en contrebas des rue de la Chrétienté et des Imbergères ainsi que la rénovation des îlots Charaire et Benoît dans les années 1980.

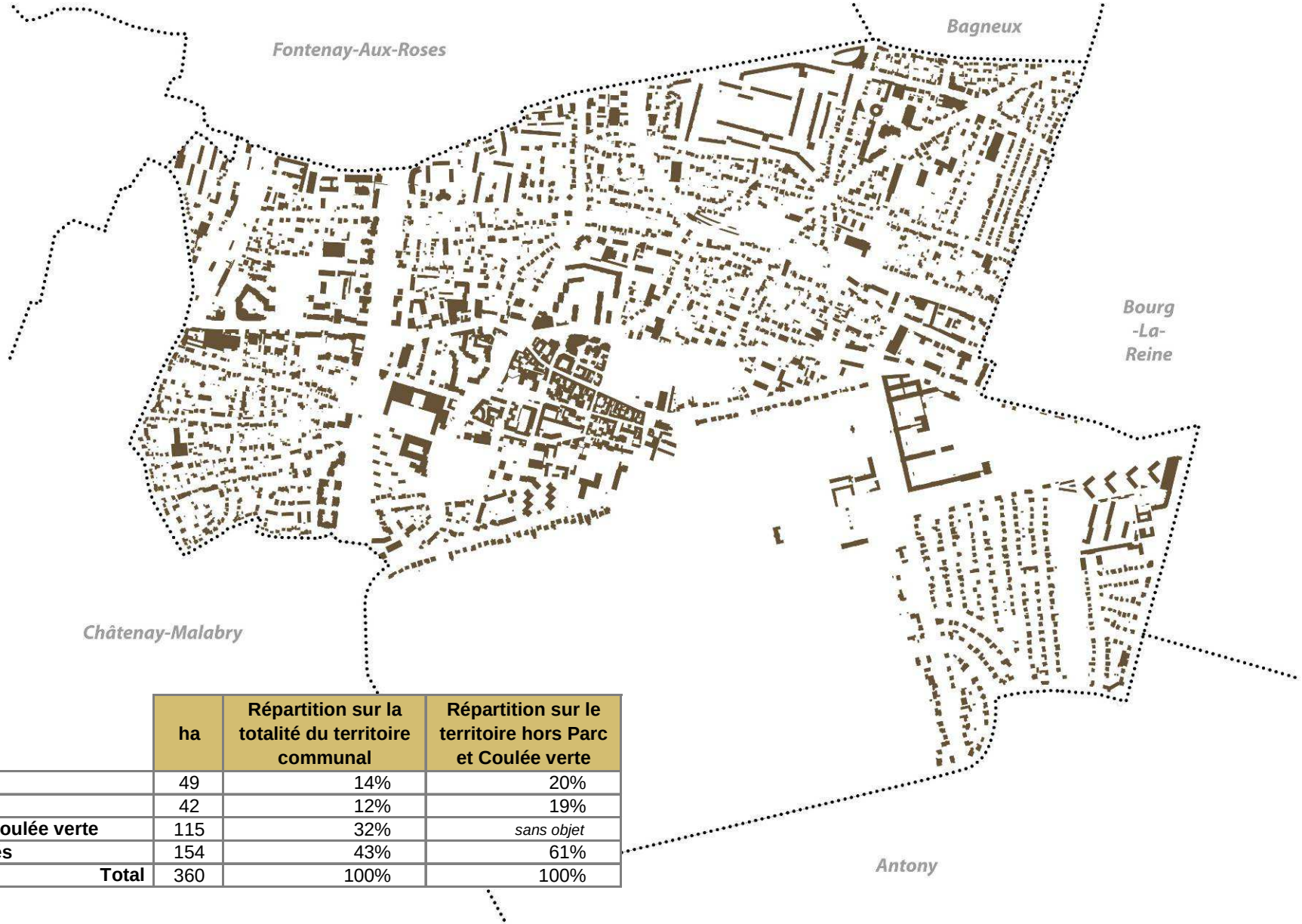
Plus récemment, à l'Ouest, la ZAC située en face de la gare de Robinson a permis la construction de 150 logements, 5 000 m² de bureaux et une douzaine de commerces.



3 – Organisation et structure urbaine

Superficie totale	**360 ha**
dont Parc de Sceaux	*108 ha*
Axe est-ouest	**2,6 km**
Axe nord-sud	**1,9 km**
Point culminant	**102 m**
Voirie	**38,3 km**
voirie communale	*27,3 km*
voirie départementale	*11 km*

Un territoire très peu bâti



	ha	Répartition sur la totalité du territoire communal	Répartition sur le territoire hors Parc et Coulée verte
Surface bâtie	49	14%	20%
Espaces publics	42	12%	19%
Parc de Sceaux et Coulée verte	115	32%	*sans objet*
Espaces libres privés	154	43%	61%
Total	360	100%	100%

À l'échelle de la totalité du territoire communal :

- La majorité des espaces est couverte par des espaces libres privés
- Un tiers est concerné par le Parc de Sceaux et la Coulée Verte
- L'emprise de l'ensemble des bâtiments présents sur le territoire couvre 14%
- Les espaces publics couvrent 12%.

À l'échelle des espaces urbains (hors Parc et Coulée Verte), la proportion des espaces libres privés est renforcée (près des 2/3), alors qu'1/5ème des espaces urbains sont bâtis.

L'implantation des constructions est généralement en retrait de l'emprise publique. Seul le centre ville ancien est marqué par des fronts urbains continus et à l'alignement.

Les grandes résidences et opérations d'ensemble des années 1940 apparaissent par leur implantation indépendante de la trame viaire, dans des logiques de plan masse autonomes.

Les cœurs d'îlot sont diversement occupés. Certains tissus comme le lotissement du Parc de Sceaux regroupent des cœurs d'îlots non bâtis et végétalisés. D'autres secteurs de la ville, comme dans le quartier des Sablons sont marqués par des bâtis implantés en 2nd rang parfois même en 3ème rang.

Un parcellaire décousu

La structure du parcellaire est héritée du passé de la ville :

- un parcellaire étroit et en lanière lié au passé agricole et viticole de la commune dans certains secteurs comme dans le quartier des Sablons…,
- un parcellaire de petite taille, parfois en drapeau, issu de multiples découpages fonciers intervenus par densification du tissu
- un parcellaire très régulier et de taille moyenne dans les lotissements créés dès la fin du XIXème siècle
- de grandes emprises foncières historiques (Cité scolaire Lakanal, IUT) ou issues d'opérations d'ensembles réalisées à partir des années 1960 sur des espaces libres (Bas Coudrais, résidence Penthièvre, résidence allée de Trévise…)

la carte suivante permet d'analyser la répartition des parcelles selon leur taille. Ne sont pas comptabilisés dans cette carte le parc de Sceaux, la Coulée Verte et le Jardin de la Ménagerie.

Les petites parcelles de moins de 300 m² sont prédominantes, elles concernent 38% du parcellaire scéen. La moitié des parcelles de la commune ont une taille comprise entre 300 et 1000 m². La taille moyenne des parcelles s'établit à 730 m².

Fontenay-Aux-Roses
Bagneux
Bourg
-La-
Reine
Châtenay-Malabry
Antony
Superficie des parcelles (en m²)
3000 et plus (97 - 3%)
de 1000 à 3000 (236 - 8%)
de 500 à 1000 (735 - 26%)
de 300 à 500 (699 - 24%)
moins de 300 (1106 - 38%)
superficie moyenne 730 m²

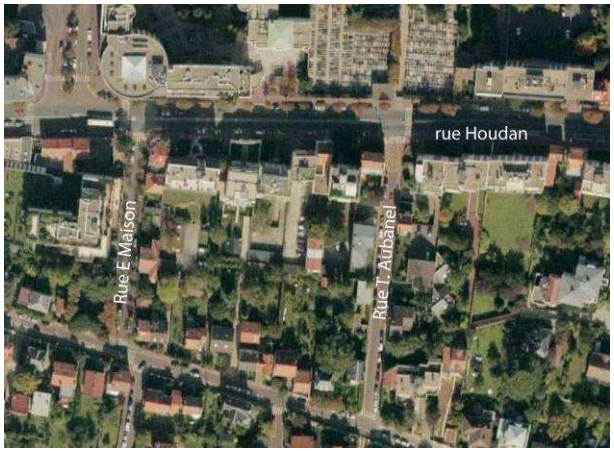
Une faible emprise bâtie à la parcelle

La carte suivante permet d'analyser la densité bâtie à la parcelle. Elle a été réalisée grâce à un traitement informatique qui calcule le rapport entre surface occupée par du bâti et surface libre pour chaque parcelle.

La moitié des parcelles sont occupées à moins de 25% et 88% des parcelles à moins de 50%. Seul le centre ville et quelques sites spécifiques sont majoritairement couverts par une emprise bâtie.

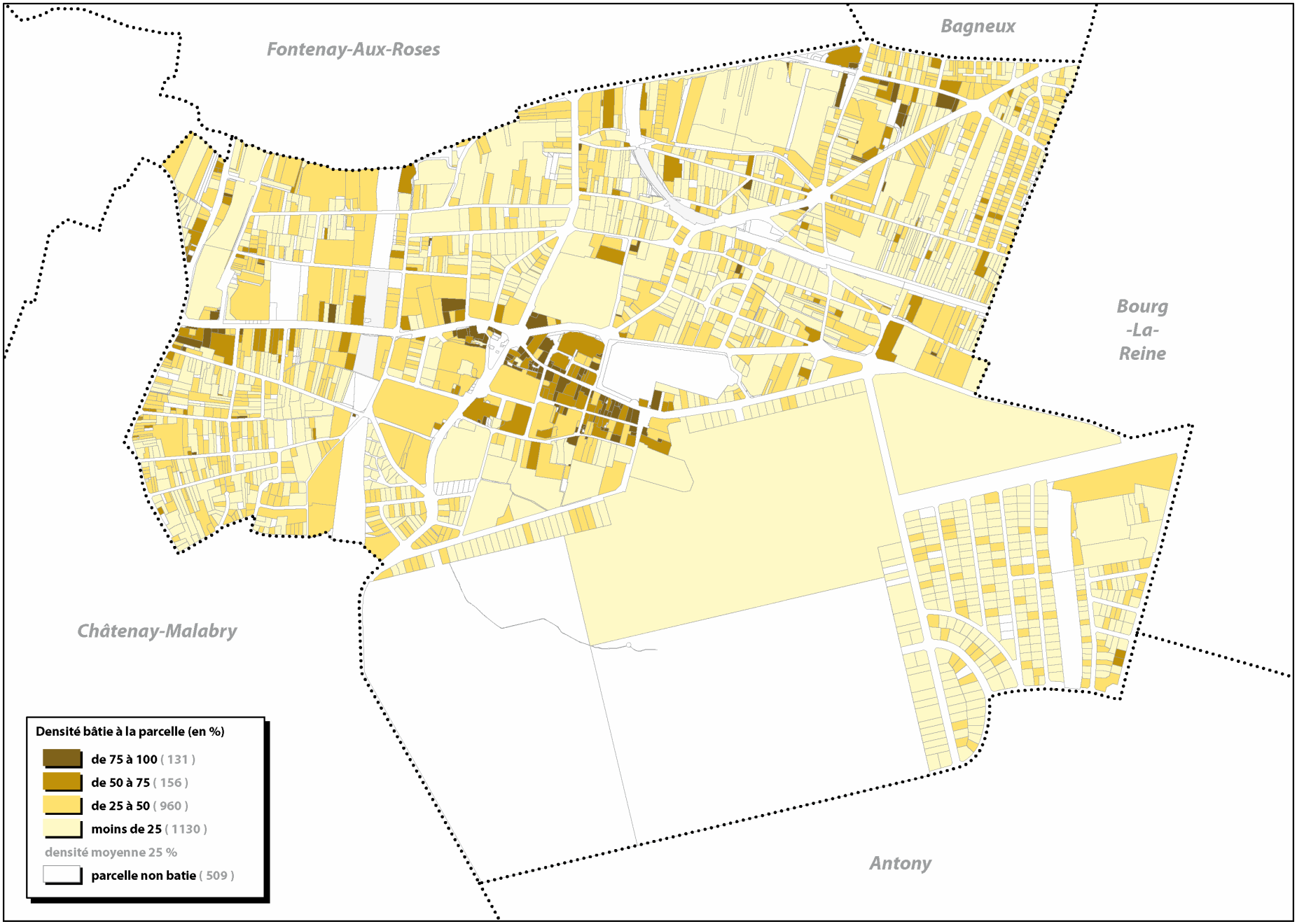
Ilot très dense du centre ville

Ilot peu dense des Bas Coudrais



Ilot moyennement dense rue Houdan

Ilot peu dense rue de la Marne


Fontenay-Aux-Roses
Bagneux
Bourg
-La-
Reine
Châtenay-Malabry
Antony
Densité bâtie à la parcelle (en %)
de 75 à 100 (131)
de 50 à 75 (156)
de 25 à 50 (960)
moins de 25 (1130)
densité moyenne 25 %
parcelle non batie (509)

La prédominance de la fonction résidentielle

	ha
Jardin de la Ménagerie	4
Parc de Sceaux et Coulée verte	115
Tissu ancien mixte	2
Tissu à dominante d'habitat collectif	13
Opération d'ensemble d'habitat collectif	45
Habitat individuel	92
Équipements d'enseignement secondaire et supérieur	20
Équipements d'intérêt collectif autres	12
Activités économiques	2
Espaces publics - infrastructures	55
Total commune	**360**

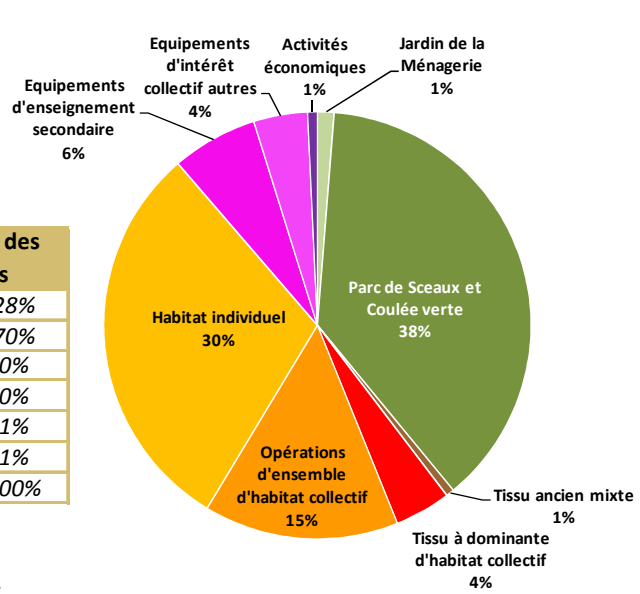
La carte suivante permet d'analyser la répartition des formes et des fonctions urbaines. Deux analyses ont été menées en parallèle : l'une se basant sur la totalité du territoire communal et l'autre se concentrant sur les espaces urbains, donc hors Parc de Sceaux et Coulée Verte. La seconde analyse permet de prendre en considération l'espace « vécu » des Scéens sans tenir compte des espaces verts ayant une envergure métropolitaine ou départementale, dépassant le cadre de vie quotidien des Scéens.

La répartition des espaces selon leur fonction révèle plusieurs éléments caractéristiques de Sceaux :

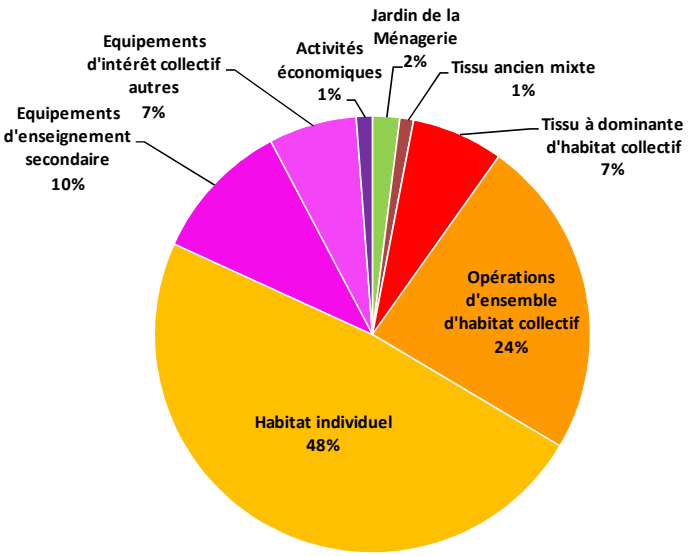
- les équipements collectifs occupent un dixième du territoire communal. Les équipements d'enseignement secondaire et supérieur sont prédominants (6% du territoire communal). Cette proportion importante traduit bien la spécificité de Sceaux dans l'accueil des étudiants.
- le tissu pavillonnaire s'étend sur 30% du territoire communal. Il s'agit de la 2ème entité spatiale, juste après le Parc de Sceaux. Ce tissu accueille, en 2005, 2 108 résidences principales, soit une densité de 23 résidences principales à l'hectare.
- les tissus urbains denses occupés par du collectif ne concernent que 20% du territoire communal au total, mais seulement 1% correspond au tissu historique du cœur de ville. Les secteurs d'habitat collectif accueillent, en 2005, 6 323 résidences principales, soit une densité de 105 résidences principales par hectare.

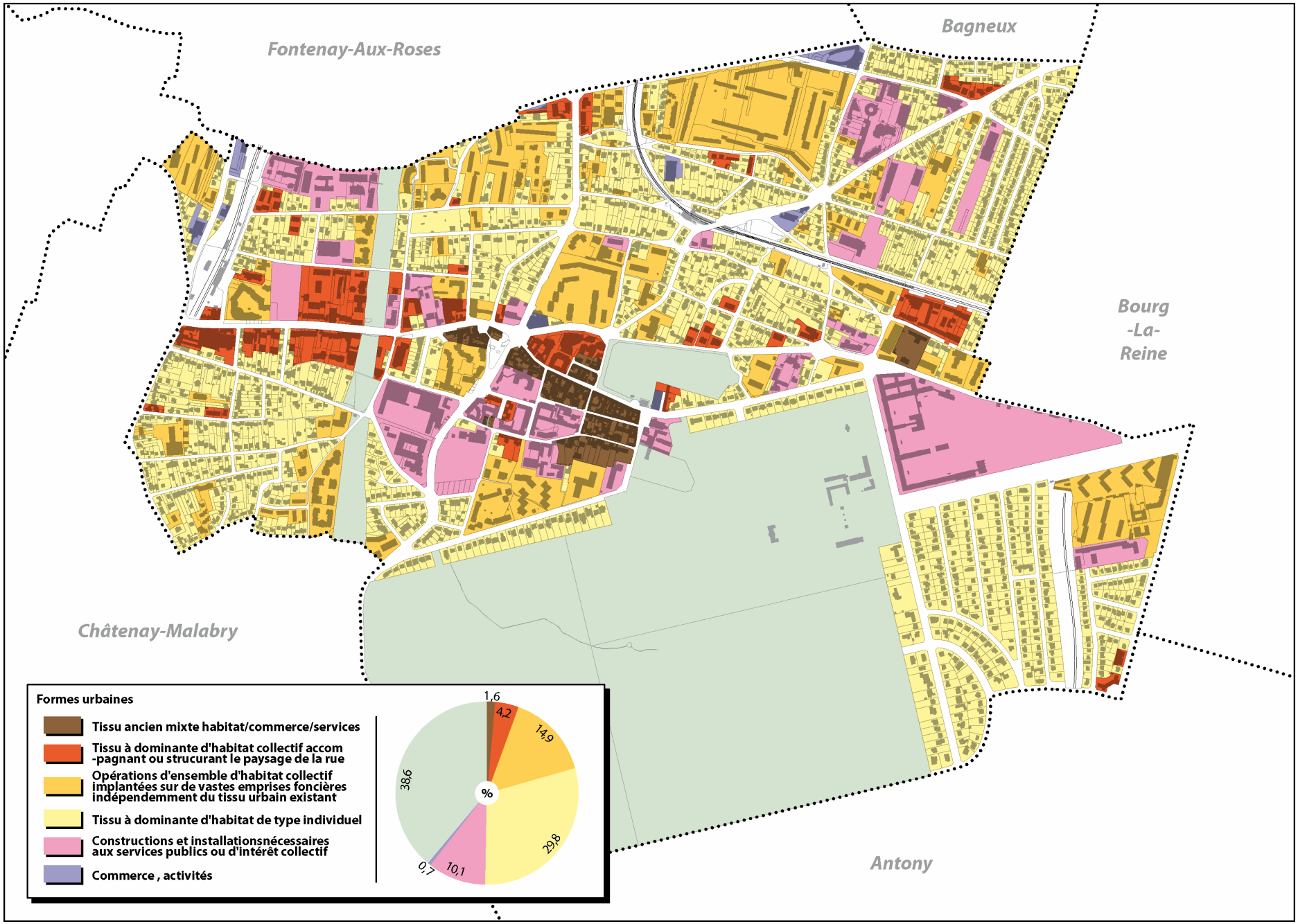
Type de logement en 1999	Résidences principales		Population des ménages	
Maison individuelle	1 803	*22%*	5 301	*28%*
Logt ds imm collect	6 334	*76%*	13 330	*70%*
Logt foyer pers âgé	55	*1%*	61	*0%*
Chambre d'hôtel	7	*0%*	9	*0%*
Pièce louée	60	*1%*	97	*1%*
Autres	67	*1%*	184	*1%*
Total	**8 326**	*100%*	**18 982**	*100%*

Répartition des formes et fonctions urbaines sur l'ensemble du territoire communal


Equipements d'enseignement secondaire 6%
Equipements d'intérêt collectif autres 4%
Activités économiques 1%
Jardin de la Ménagerie 1%
Parc de Sceaux et Coulée verte 38%
Habitat individuel 30%
Opérations d'ensemble d'habitat collectif 15%
Tissu ancien mixte 1%
Tissu à dominante d'habitat collectif 4%

Répartition des formes et fonctions urbaines sur l'ensemble du territoire communal


Equipements d'enseignement secondaire 10%
Equipements d'intérêt collectif autres 7%
Activités économiques 1%
Jardin de la Ménagerie 2%
Tissu ancien mixte 1%
Tissu à dominante d'habitat collectif 7%
Opérations d'ensemble d'habitat collectif 24%
Habitat individuel 48%


Fontenay-Aux-Roses
Bagneux
Bourg
-La-
Reine
Châtenay-Malabry
Antony
Formes urbaines
Tissu ancien mixte habitat/commerce/services
Tissu à dominante d'habitat collectif accom
-pagnant ou strucurant le paysage de la rue
Opérations d'ensemble d'habitat collectif
implantées sur de vastes emprises foncières
indépendemment du tissu urbain existant
Tissu à dominante d'habitat de type individuel
Constructions et installationsnécessaires
aux services publics ou d'intérêt collectif
Commerce , activités
1,6
4,2
14,9
29,8
10,1
0,7
38,6
%

Des formes urbaines diversifiées et imbriquées

Le tissu urbain scéen est composé de différents types de formes urbaines issues des grandes étapes du développement historique de la ville.

Le tissu ancien

Trace du bourg originel, le tissu ancien compose le centre ville de Sceaux. Il se caractérise par des fronts bâtis continus, implantés à l'alignement. Les constructions sont de hauteur moyenne et comptent 2 à 3 niveaux au dessus du rez-de-chaussée. La fonction commerciale est présente dans la quasi-totalité des rez-de-chaussée.

Le parcellaire en lanière est de petite taille et l'emprise au sol des constructions est importante, parfois totale.

Les espaces publics sont essentiellement dédiés aux piétons, renforçant l'urbanité du centre ville. Des difficultés de déplacement pour les piétons subsistent néanmoins dans certaines rues en raison notamment de la faible largeur des trottoirs et du stationnement omniprésent.

Le tissu d'habitat collectif structurant le paysage de la rue

Ce tissu est présent essentiellement de part et d'autre de la rue Houdan ainsi que le long de certaines voies comme la rue des Filmins, les abords de la Place de la Libération…

Il se caractérise par une implantation continue des constructions à l'alignement ou en léger recul par rapport aux voies. Cette implantation structure le paysage de la rue et lui apporte sa dimension urbaine. La hauteur de ces constructions est en moyenne assez élevée (pouvant aller jusqu'à R+7).

Le parcellaire support de ces constructions a parfois été remanié, mais certaines parcelles ont également été conservées. L'emprise au sol des constructions est donc variable. Elle sera importante sur les petites parcelles originelles et un peu moins importante sur le parcellaire réorganisé.

Dans ces secteurs, les espaces libres sont présents sur l'arrière des parcelles, implantés en partie sur dalles et formant des cours ou jardins intérieurs.

Les opérations d'ensemble déconnectées de l'environnement urbain

Sceaux compte de nombreuses résidences d'habitat collectif réalisées principalement dans les années 1960 et 1970. Il s'agit de vastes opérations organisées par un plan masse sur un parcellaire remanié atteignant de très grandes tailles.

La construction de ces opérations d'ensemble correspond à l'époque du développement urbain de toute l'agglomération parisienne. Elles ont été réalisées soit sur des terrains anciennement cultivés sous la forme d'opération d'extension urbaine, soit sur d'anciennes propriétés remaniées (anciens enclos). La hauteur des constructions est assez élevée allant de R+3 à R+8.

Ces opérations sont déconnectées du tissu urbain qui les entoure et répondent à la seule logique de leur plan masse mais sont bien intégrées au tissu urbain de la ville, la continuité des cheminements à travers ces grandes emprises ayant été intégrée dès leur construction.

Implantés sur un parcellaire ample, les espaces libres sont nombreux au sein de ces opérations. Ils sont en majorité végétalisés et supports de cheminements.

Le tissu pavillonnaire

Ce tissu urbain, essentiellement composé de maisons, dessine deux types de paysages urbains. D'une part, un paysage structuré par un bâti très ordonné comme dans les lotissements créés à partir de la fin du XIX^{ème} siècle (lotissement du Parc de Sceaux, de Marne-Musiciens…). D'autre part, un paysage plus confus issu de la constitution des quartiers au fil du temps de manière diffuse (quartier des Sablons).

Au sein des lotissements, le bâti s'implante en retrait de l'alignement et des limites séparatives sur un parcellaire très régulier de taille moyenne à grande.

Dans le tissu pavillonnaire diffus, le bâti s'implante également en retrait de l'alignement, mais le parcellaire très resserré dans certains secteurs entraîne une implantation des constructions sur les limites latérales.

Le tissu pavillonnaire est généreux en espaces libres végétalisés généralement situés en cœur d'îlot.

Au sein du tissu pavillonnaire, de petites opérations de logement collectif sont architecturalement intégrées. Cette mixité des formes urbaines au sein d'un paysage qui reste cohérent est intéressante. Elle est vraisemblablement héritée des anciennes règles d'urbanisme qui autorisaient des HBPC (Habitations Basses et Petits Collectifs) sur l'ensemble du territoire communal. L'imbrication de ces formes urbaines qui autorise de fait une plus grande mixité sociale est l'un des fondements d'une démarche de développement durable.

Les grands équipements

Implantés sur de vastes emprises foncières, ces ensembles bâtis se caractérisent par une implantation des constructions discontinue, parfois géométrique. La grande hauteur de ces constructions est généralement accompagnée de vastes espaces libres.

Des secteurs urbains stratégiques

Les quartiers situés à proximité immédiate des gares et les abords immédiats du centre ville sont des secteurs dont le mode d'occupation actuel met en évidence des potentiels, voire des besoins de valorisation ou de requalification urbaine : parcelles non occupées, constructions dégradées, insuffisance de qualité des espaces publics ou d'équipements.

L'évolution des typologies architecturales de Sceaux peut s'analyser au regard de 4 périodes de transformation déterminante du territoire :

- le bourg et le domaine (le territoire communal à la fin du 18ème siècle)

- du bourg à la ville sous-préfecture (le territoire communal à la fin du 19ème siècle)

- la ville résidentielle (le territoire communal dans la première moitié du 20ème siècle)

- la ville transformée (le territoire communal dans la seconde moitié du 20ème siècle).

Le bourg et le domaine (le territoire communal à la fin du 18ème siècle)

Le bâti vernaculaire de cette période présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété. L'analyse de ce bâti conduit à distinguer deux types architecturaux : la ferme et la maison de plaisance.

A l'intérieur de chacun de ces deux types de bâti, des variantes témoignent des différents modes d'implantation dans le parcellaire et des divers modes de composition du bâti par rapport à l'espace public.

- La ferme à cour fermée

Elle est édifiée à l'alignement sur rue et entre limites séparatives. Le corps d'habitation s'ouvre sur la rue par une porte charretière qui donne accès à une cour de forme régulière le plus souvent pavée. Les différents corps de bâtiment liés à l'exploitation agricole se répartissent autour de la cour.

- La maison de plaisance

Deux types d'implantation sont identifiables :

- à l'alignement sur la rue et entre limites séparatives. Une cour puis un jardin d'agrément se succèdent dans la profondeur du parcellaire

- en retrait de la rue et entre limites séparatives. La maison de plaisance est alors implantée entre cour et jardin sur le principe de l'hôtel particulier. La cour est bordée par un haut mur de clôture qui assure la continuité bâtie de l'alignement sur rue.

Du bourg à la ville sous-préfecture (le territoire communal à la fin du 19ème siècle)

Cette époque, avec le début de l'urbanisation autour des gares, voit l'apparition de nouvelles typologies architecturales : immeubles de rapport (rue Houdan et rue de Penthièvre) et de villas (entre la rue Bertron et le boulevard Desgranges, rue des Chéneaux et des Quatre-Chemins).

- L'immeuble de rapport

Il est édifié entre limites séparatives et à l'alignement sur rue. Un passage sous porche peut fréquemment distribuer des bâtiments secondaires autour d'une cour.

Caractéristique de la densification de l'urbanisation à la fin du 19ème siècle, l'immeuble de rapport comprend au moins trois niveaux et introduit souvent une rupture d'échelle dans le front de rue.

- La villa

Ce type de bâti introduit une rupture dans la forme urbaine par son mode d'implantation dans le parcellaire en retrait de l'alignement sur rue et pas nécessairement construit entre limites séparatives.

La villa peut être adossée sur l'une des limites séparatives ou centrée sur la parcelle. Elle est précédée d'une cour ou d'un jardin généralement fermé sur la rue par un mur bahut surmonté d'une grille ajourée.

◉ La ville résidentielle (le territoire communal dans la première moitié du 20ème siècle)

Le développement pavillonnaire à proximité des gares et du parc de Sceaux voit se multiplier les lotissements dont le tracé, la densité, le découpage parcellaire, l'implantation et les caractéristiques du bâti offrent une grande diversité :

- lotissements ouvriers : jardins et pavillons Renaudin (1905-1912)

- lotissements de l'entre-deux-guerres (loi Loucheur de 1924) : quartier de la Gare (Musiciens), quartier des sablons, quartier du parc de Sceaux (lotissement d'une partie du parc)

- ensembles d'habitat social HBM : cité Py (1930)

Les nouvelles typologies architecturales apparues à l'époque précédente (immeuble de rapport, villa) se perpétuent dans la première moitié du 20ème siècle avec des variations stylistiques liées à la succession de courants architecturaux (art nouveau, régionalisme, arts décoratifs), à la diversité des matériaux mis en œuvre (meulière, brique, ciment, céramique) et à la variété de leurs appareillages.

◉ La ville transformée (le territoire communal dans la seconde moitié du 20ème siècle).

La seconde moitié du 20ème siècle correspond au développement des grands ensembles d'habitat collectif essentiellement réalisés dans les années 1950 :

- résidence des Bas Coudrais (1956-1959)

- cité Penthièvre (1960)

- groupes Chrétienté (1951-1954), Perrin (1957-1958), Athénée (1957).

Ce mode d'urbanisation s'effectue encore sur des terrains libres de toute urbanisation.

Dans les années 1980-1990 sont mis en œuvre des opérations de rénovation urbaine, ZAC îlot Charaire et Benoît, ZAC Robinson, qui conduisent à l'effacement du tissu urbain et du parcellaire existants.

Synthèse et principaux enseignements

- Sceaux s'inscrit dans un contexte territorial de première couronne de l'agglomération parisienne
- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), document supra-communal est à prendre en compte dans l'élaboration du PLU
- À l'échelle élargie, Sceaux s'inscrit dans les démarches de réflexion et de projet sur la Vallée Scientifique de la Bièvre et sur Paris-Métropole

- L'histoire urbaine de Sceaux remonte au Moyen Age mais l'étape la plus marquante dans le développement de la ville est l'arrivée du chemin de fer avec la ligne Paris-Sceaux ouverte en 1885 qui complète son rôle de sous-préfecture

- Sceaux est une commune de 360 hectares, dont 108 hectares sont occupés par le Parc (30%)
- Seuls 14% du territoire est occupé par du bâti
- L'emprise bâtie des parcelles est en moyenne de 25%
- Le tissu urbain se caractérise par l'étendue du tissu pavillonnaire (30% du territoire) complété par le tissu d'habitat collectif qui concerne 20% du territoire
- Sceaux est une ville scolaire et universitaire : les équipements d'enseignement secondaire et supérieur occupent 6% du territoire communal
- Les formes urbaines sont variées : bâti ancien, habitat collectif protéiforme issu de différentes époques de construction, habitat individuel…
- Cette diversité des formes urbaines est également remarquable par leur imbrication qui ne remet pas en cause le paysage urbain.

PARTIE 2 – Équilibres sociaux et économiques

SOURCES

INSEE *: les données présentées dans cette partie sont issues des dernières campagnes de recensement annuel de l'INSEE. Ces chiffres ont été officiellement publiés en janvier 2009 et concerne des données au 1er janvier 2006. Toutefois, pour certaines analyses spécifiques, les chiffres issus des derniers recensements ne seront pas disponibles avant fin 2009. Dans cette attente, les données issues du recensement de 1999 sont utilisées.*

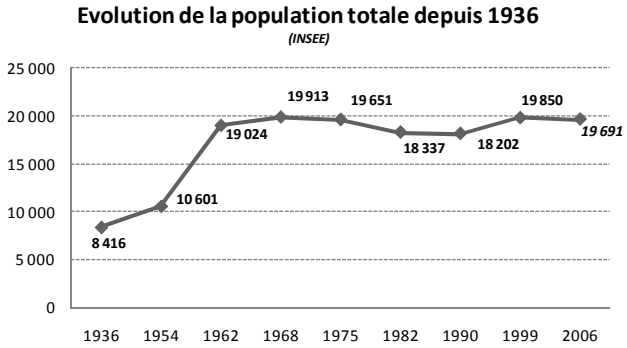
DEFINITIONS RELATIVES A LA POPULATION (DONNEES INSEE)

Population totale *: elle comprend tous les habitants, y compris les personnes âgées vivant en maison de retraite, les personnes hospitalisées pour plus de 3 mois, les étudiants inscrits dans des établissements d'enseignement supérieur et ayant déclaré avoir leur résidence personnelle dans la commune, les élèves internes de tous les établissement n'ayant pas de résidence personnelle dans la commune, les étudiants logés hors internats et collectivités, recensés dans une autre commune et ayant déclaré avoir une résidence personnelle dans la commune.*

Population des ménages *: elle comprend l'ensemble des occupants des résidences principales, quels que soient les liens qui les unissent ainsi que les personnes qui ont leur résidence personnelle dans le logement mais qui séjournent à l'époque du recensement dans certains établissements (élèves internes des établissements d'enseignement).* La population des résidences étudiantes est comptabilisée dans la population des ménages. *La population des ménages constitue de loin la principale composante de la population totale. Elle est utilisée comme référence pour les calculs relatifs à la taille des ménages.*

1 – Tendances démographiques

1962 – 2006 : Une démographie quasi stationnaire



L'évolution démographique communale est marquée par plusieurs phases :

- Un pic de croissance dans les années 1950-60 qui s'explique par la construction des grandes opérations de logements telles que Penthièvre, les Bas Coudrais…Aujourd'hui, 35% du parc des résidences principales (2 940 unités) datent de cette époque.
- Le record de population, atteint en 1968, avec presque 20 000 habitants
- Une phase de déclin démographique à partir de 1968 jusqu'au début des années 1990, soit sur une vingtaine d'années, avec une perte de 1 657 habitants entre 1975 et 1990 (-8%). Cette tendance à la baisse s'explique par un important départ de population (solde migratoire négatif), que le solde naturel (naissance) ne parvient pas à compenser.
- Une reprise modérée de la démographie après les années 1990 et jusqu'à nos jours. Entre 1990 et 1999, la commune gagne 1 442 habitants principalement par l'arrivée de nouvelle population (solde migratoire positif avec 1 025 entrées). Sur cette période 90-99, le taux de croissance annuel est de 1%.

La tendance récente (entre 1999 et 2006) fait état d'une diminution de la population totale, qui s'explique notamment par le très faible rythme de construction de logements sur cette même période, corrélé au phénomène national de desserrement des ménages (réduction du nombre de personnes par ménage par logement).

Populations aux différents recensements INSEE					
1990		1999		2006	
Population totale	*Population des ménages*	**Population totale**	*Population des ménages*	**Population totale**	*Population des ménages*
18 202	*17 685*	**19 850**	*18 982*	**19 691**	*18 933*

L'évolution du contexte démographique intercommunal et départemental

La commune de Sceaux représente 1,36% de la population du département et 13,5% de celle de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre (CAHB). Les variations de population de la ville de Sceaux sont globalement plus marquées que celles du département et de l'agglomération, que ce soit à la hausse ou à la baisse.

Ainsi Sceaux est la ville de la CAHB qui a connu la plus importante évolution démographique entre 1990 et 1999, avec un taux de croissance annuelle de 1% alors qu'il est de 0,37% en moyenne pour la CAHB et de 0,29% pour le Département.

En revanche, sur la période 1999-2006, Sceaux est l'une des deux seules communes du Département à connaître une diminution globale de la population (sur la totalité de la période : -0,3% contre +8% pour le Département), ce qui s'est traduit par les rythmes annuels suivants :

	Taux moyen annuel entre 1982 et 1990	Taux moyen annuel entre 1990-1999	Taux moyen annuel entre 1999-2006
Sceaux	**-0,58%**	**1%**	**- 0.0001%**
CAHB	0,06%	0,37%	0,023%
Hauts-de-Seine	-0,22%	0,29%	1%

Un solde migratoire globalement négatif

Définitions

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Solde migratoire : différence apparente entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire (au sens emménagement) et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

	Évolution de la population	Solde naturel	Solde migratoire
	Taux annuel	Taux annuel	Taux annuel
1968-1975	*-0,15%*	*0,53%*	*-0,68%*
1975-1982	*-1,04%*	*0,27%*	*-1,30%*
1982-1990	*-0,18%*	*0,17%*	*-0,35%*
1990-1999	*1%*	*0,25%*	*0,61%*
1999-2006	*0,0001%*	*0,0032%*	*- 0,003%*

Sur la période 1968-1990, la commune de Sceaux voit sa population diminuer, résultat d'un solde migratoire négatif et d'une baisse du nombre de naissances (avec le taux de fécondité le plus bas du département).

A partir de 1990, la croissance démographique redémarre, essentiellement grâce au solde migratoire positif mais également grâce à une reprise de la natalité. L'augmentation du solde migratoire s'explique notamment par le dynamisme de la construction de logement entre 1990 et 1999.

Sur la période 1999-2006, le solde naturel reste positif (+428) avec plus de naissances que de décès alors que le solde migratoire est négatif (-413), traduisant le départ de certains habitants et de familles. Le rythme d'évolution annuel de la population est extrêmement faible confirmant la tendance stationnaire de la population sur les 6 dernières années.

1990 – 1999 : Un renouvellement accru de la population

	Nombre de migrants (pers n'habitant pas dans la commune en 1990)	**Taux de migrants**
1982	6 501	*33,3%*
1990	6 951	*35,7%*
1999	8 431	*43,2%*

La part des nouveaux arrivants dans la population totale de la commune est en progression depuis 1982, avec une augmentation plus importante sur la période 90-99. Ce renouvellement important souligne l'évolution du marché immobilier local et cette évolution met en évidence l'attractivité renforcée de la ville pour certaines catégories sociales.

Ainsi, au cours des années 1990, la population de Sceaux s'est renouvelée de manière assez significative, puisque plus de 43,2% des Scéens en 1999 n'habitaient pas la commune 9 ans auparavant. Cette proportion est comparable au renouvellement des populations des communes voisines, notamment Bourg-la-Reine et Châtenay-Malabry. À l'échelle de la CAHB, le taux de renouvellement de la population est de 41,1%, proportion comparable à celle du département (40,4%). L'attractivité de Sceaux s'étend à l'échelle régionale. Les nouveaux arrivants proviennent majoritairement de la région Île-de-France et du Département.

Date d'emménagement des ménages	**Logements occupés depuis**		
	moins de 2 ans (01/98 à 03/99)	2 à 9 ans (03/90 à 01/98)	plus de 9 ans (avant 03/90)
Nombre de ménages	**1 414**	**2 905**	**4 007**
soit, en %	17,0 %	34,9 %	48,1 %

En 2005, plus du quart de la population (27%) ne résidait pas à Sceaux 5 ans auparavant.

Population de Sceaux en 1999	**Personnes habitant Sceaux en 1990**	*dont personnes habitant le même logement en 1990*	*dont migrations internes à Sceaux*	**Personnes n'habitant pas Sceaux en 1990**
19 398	**10 967**	*8 818*	*2 149*	**8 431**

Age	Nombre de nouveaux Scéens Sur la période 1990-1999	
0 à 14	1 976	*23%*
15 à 24	1 167	*14%*
25 à 29	928	*11%*
30 à 39	1 953	*23%*
40 à 59	1 709	*20%*
60 à 74	385	*5%*
75 et plus	313	*4%*
Total	8 431	*100%*

Sceaux, une commune attractive pour les familles

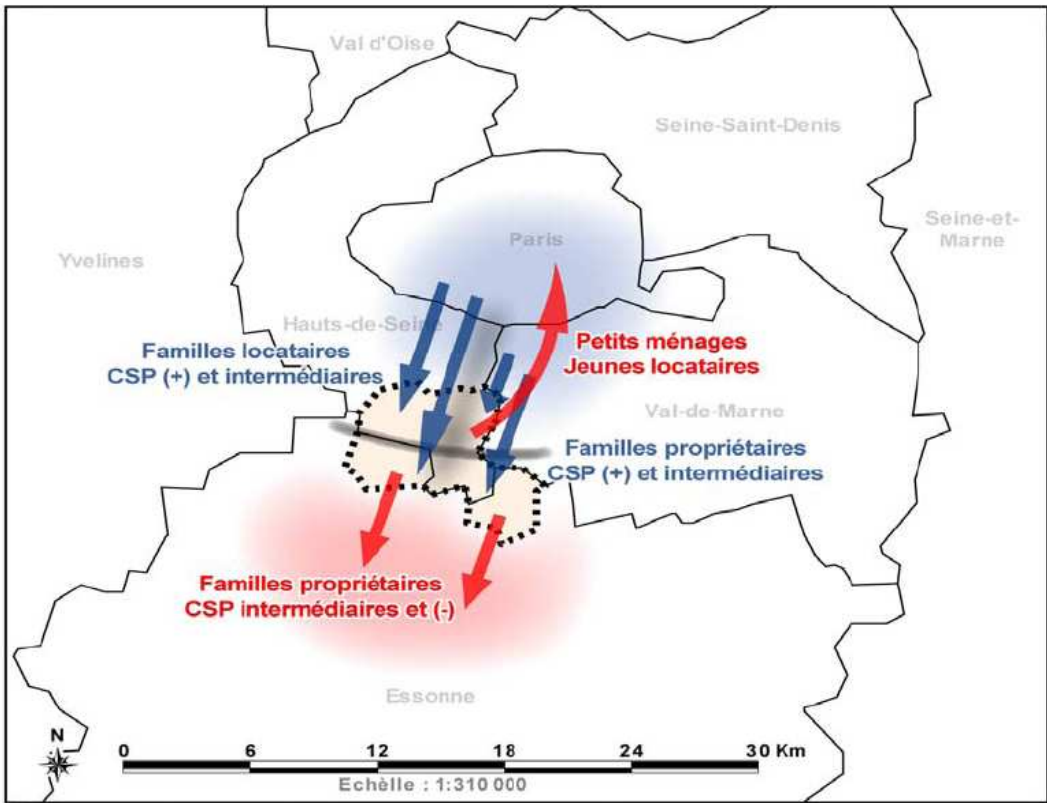
Les nouveaux Scéens sont essentiellement des jeunes de moins de 15 ans accompagnés de leurs parents ayant entre 30 et 39 ans. Les personnes de 40 à 59 ans représentent également 1/5ème des nouveaux arrivants.

Les flux résidentiels de la CAHB dans l'Île-de-France

Source : Programme Local de l'Habitat des Hauts-de-Bièvre – Acadie – juin 2007

La CAHB s'inscrit dans les grandes tendances des déplacements migratoires à l'échelle de l'Île-de-France, à savoir un déplacement centrifuge depuis Paris vers la petite puis la grande couronne se traduisant par des mobilités résidentielles « Nord → Sud ».

Les communes de la CAHB sont attractives pour les ménages familiaux (moyens et grands ménages de 3 personnes et plus) en provenance de Paris et du reste du département. En revanche, les petits ménages (1 et 2 personnes) quittent le territoire de la CAHB en direction de Paris et les ménages les plus modestes partent vers la seconde couronne parisienne.



Un vieillissement de la population récemment stabilisé

	1982	1990	1999
0 à 19 ans	4 228	3 937	4 395
20 à 39 ans	5 452	5 124	5 383
40 à 59 ans	5 064	4 638	4 812
60 à 74 ans	2 338	2 893	2 902
75 ans et plus	1 255	1 459	1 906

L'évolution des classes d'âge fait apparaître une tendance au vieillissement de la population. Si la part des jeunes de moins de 19 ans est légèrement en augmentation, la part des classes d'âge intermédiaire (20 à 59 ans) est en diminution au profit des personnes âgées de plus de 60 ans dont la part augmente nettement. À Sceaux, 1 habitant sur 4 a plus de 60 ans (25%), alors que cette proportion est de 21% en France et de 17% en Ile de France.

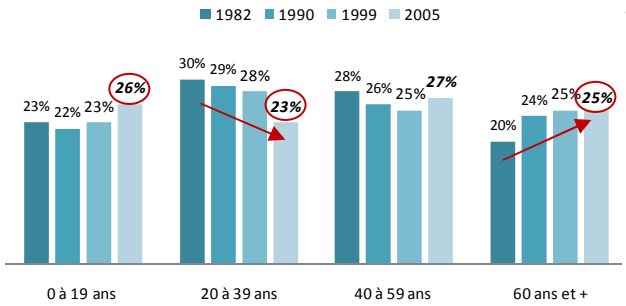
La classe d'âge 40 à 59 ans est celle qui a le plus diminué entre 1982 et 1999, ce qui peut s'expliquer en partie par le départ des jeunes retraités. La part des personnes âgées de 75 ans et plus a fortement augmenté depuis 1982 (+ 10% en 1999).

Les tendances récentes atténuent le vieillissement de la population constaté sur la période 1982-1999. Elles montrent une augmentation de la part des jeunes de moins de 20 ans et une stabilisation de la part des personnes de plus de 60 ans. En revanche, la baisse de la part des jeunes ménages est conséquente.

Toutefois, la période 1999-2006 s'est probablement traduite par une nouvelle augmentation de l'âge moyen de la population, comme en témoigne la diminution du nombre d'enfants à l'école élémentaire (maternelle et primaire) : 3 126 en 2005, 2 959 en 2008 (-167).

L'indice de jeunesse exprime le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre des plus de 60 ans. En 1999, l'indice de jeunesse de Sceaux s'établit à 0,91 contre 1,29 pour le département et 1,26 pour la CAHB. Au sein du territoire intercommunal, Sceaux est la commune ayant le plus faible indice de jeunesse, soit la part la plus importante d'habitants ayant plus de 60 ans.

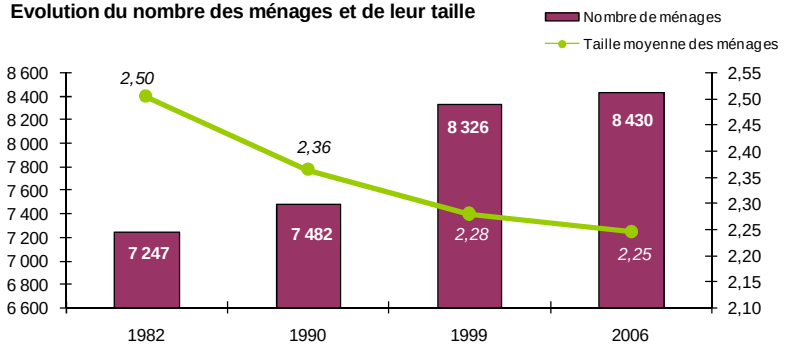
Evolution de la population totale par classe d'âge



Indice de jeunesse 1999			
	Population de 20 ans et moins	Population de 60 ans et plus	*indice de jeunesse*
Le Plessis-Robinson	5 587	3 582	*1,56*
Châtenay-Malabry	7 602	5 032	*1,51*
Antony	14 352	11 346	*1,26*
Bourg-la-Reine	4 095	4 132	*0,99*
Sceaux	**4 395**	**4 808**	***0,91***
CAHB	*41 603*	*32 906*	*1,26*

Des ménages de plus en plus petits

Evolution du nombre des ménages et de leur taille



Les ménages sont composés des personnes occupant le parc de résidences principales.

Depuis 1982, le nombre de ménages a continuellement augmenté, passant de 7 247 ménages en 1982 à 8 430 ménages en 2006.

Cette évolution s'explique par deux phénomènes : l'augmentation du nombre de résidences principales durant cette période et parallèlement une diminution régulière de la taille des ménages. En effet, même pendant la période 1982-90 qui a vu la population scéenne diminuer, le nombre de ménages a augmenté.

Ces données montrent que l'évolution des ménages à Sceaux ne fait pas exception et suit la tendance nationale. En effet, l'augmentation du nombre de ménages et concomitamment la réduction de leur taille

sont des phénomènes généralisés. Ce phénomène de desserrement des ménages qui désigne la division et la réduction de la cellule familiale, s'explique par la décohabitation des générations (départ des jeunes du foyer) et l'augmentation des divorces. Le vieillissement de la population participe également à l'augmentation du nombre de ménages d'une personne.

En 2005, la taille moyenne des ménages de Sceaux est de 2,24, ce qui est légèrement en dessous de la taille moyenne enregistrée en France (2,32).

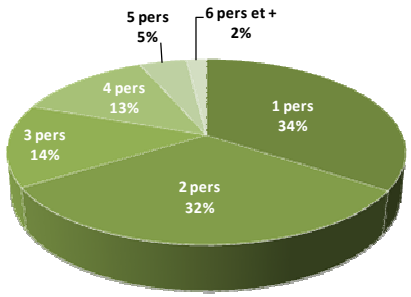
De 1990 à 1999, l'accroissement du nombre de ménages (+ 844) est essentiellement le fait d'une augmentation du nombre des petits ménages (1 à 2 personnes) qui représentent 66% des ménages en 1999 contre 63% en 1990.

La part des autres ménages est stable voire en diminution. Les ménages de 3 ou 4 personnes représentent 27% des ménages scéens en 1999, contre 30% en 1990. Ainsi, en 1999, seulement 1 ménage scéen sur 3 comptent 3 personnes ou plus.

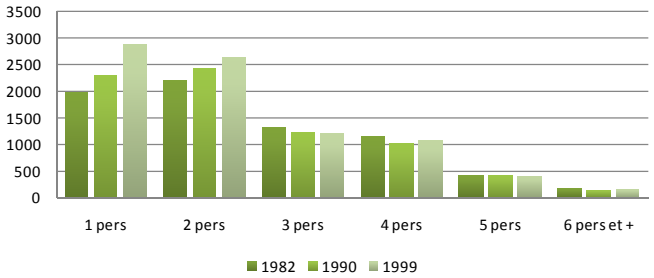
A titre de comparaison, l'évolution de la taille des ménages scéens suit la même tendance à la baisse que la moyenne de l'Ile-de-France, progression beaucoup plus atténuée que la proportion de réduction de la taille des ménages à l'échelle nationale. Selon les projections démographiques réalisées par les services de l'Etat, en 2030, la taille moyenne des ménages sera de 2,04 à 2,08.

En terme de taille moyenne des ménages, Sceaux a un profil comparable à certaines communes voisines comme Fontenay-aux-Roses.

Répartition des ménages selon leur taille en 1999



Evolution de la taille des ménages



	1999			2006				
Données INSEE	population des ménages	nb residences principales	*taille des ménages*	population des ménages	nb residences principales	*taille des ménages*	Evolution 1999 - 2006	*Taux annuel*
Bagneux	36 352	15 227	*2,39*	37 726	15 877	*2,38*	-0,5%	*-0,1%*
Antony	56 734	23 342	*2,43*	57 456	24 319	*2,36*	-2,8%	*-0,5%*
Chatenay-Malabry	28 338	11 861	*2,39*	29 944	12 891	*2,32*	-2,8%	*-0,5%*
Le Plessis-Robinson	21 507	9 007	*2,39*	23 141	10 176	*2,27*	-4,8%	*-0,8%*
Sceaux	18 982	8 326	*2,28*	18 933	8 430	*2,25*	-1,5%	*-0,2%*
Fontenay-aux-Roses	22 489	9 900	*2,27*	22 712	10 178	*2,23*	-1,8%	*-0,3%*
Bourg la Reine	17 997	8 078	*2,23*	19 170	8 723	*2,20*	-1,4%	*-0,2%*
France	57 226 208	23 810 161	*2,40*	61 848 000	26 534 000	*2,33*	-3,0%	*-0,5%*
Ile de France	10 724 748	4 510 369	*2,38*	11 234 183	4 808 887	*2,34*	-1,8%	*-0,3%*
Hauts de Seine	1 399 672	624 926	*2,24*	-	-			

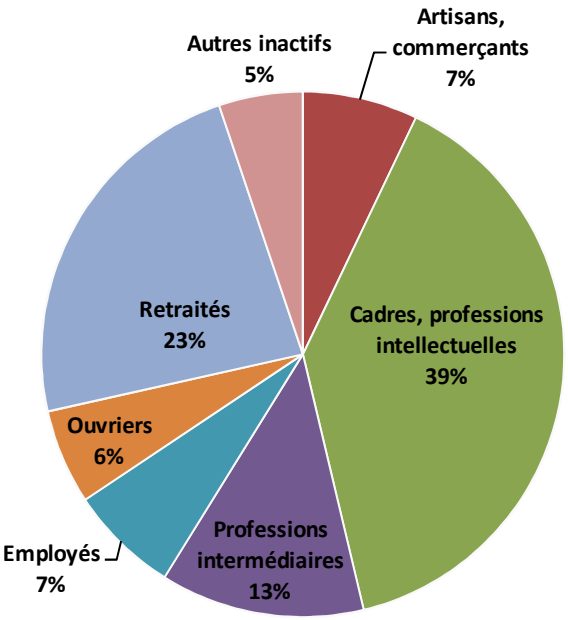
Des ménages aisés, constitués pour une grande partie de retraités

Sur la période 1982-1999 le nombre de ménages dont la personne de référence est retraitée a augmenté de 53 %, passant de 2 876 en 1982 à 4 416 en 1999. Ils concernent, en 1999, 24,5% des ménages scéens.

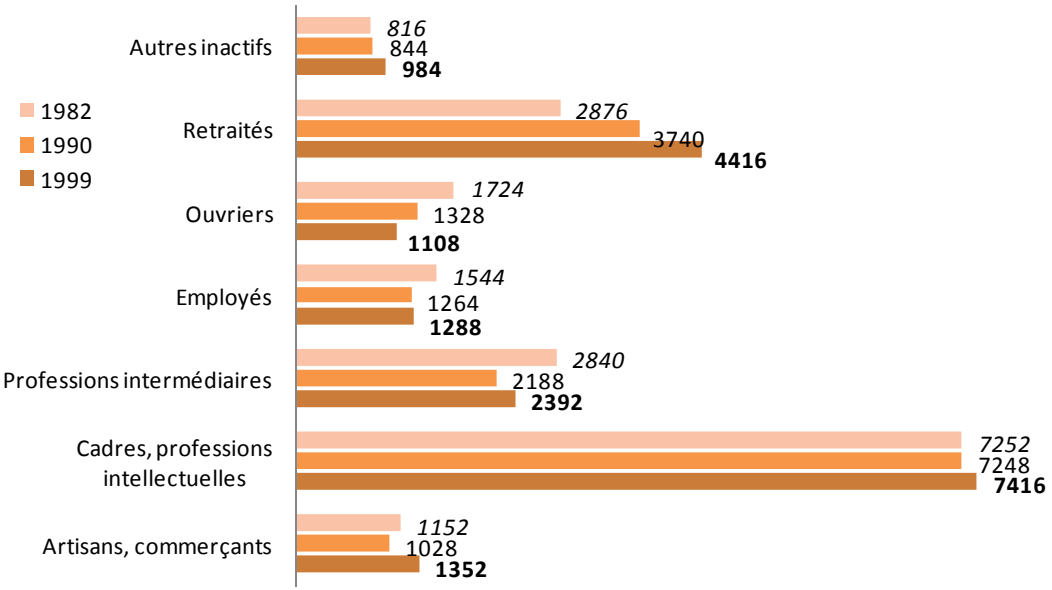
La part des catégories supérieures des cadres et professions intellectuelles est en augmentation continuelle depuis 1982 (notamment du fait des cadres supérieurs d'entreprises et de la fonction publique). En revanche, la part des professions intermédiaires est moins importante qu'en 1982.

La part des ouvriers et des employés est également en régression par rapport à 1982, passant de 9,5% à 6% des ménages scéens.

Répartition des ménages selon la CSP du chef de famille en 1999



Répartition des ménages selon la CSP du chef de famille



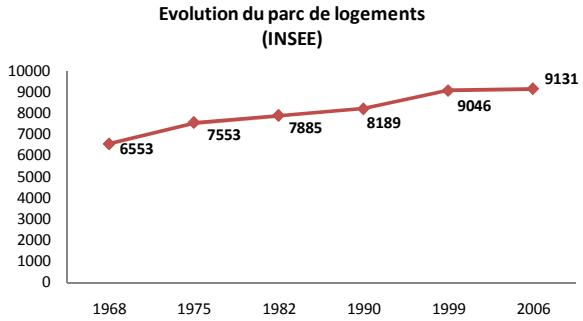
2 – Parc de logements et politique de l'habitat

SOURCES

***INSEE** : les données présentées dans cette partie sont issues des dernières campagnes de recensement annuel de l'INSEE. Ces chiffres ont été officiellement publiés en janvier 2009 et concernent des données au 1er janvier 2006. Toutefois, pour certaines analyses spécifiques, les chiffres issus des derniers recensements ne seront pas disponibles avant fin 2009. Dans cette attente, les données issues du recensement de 1999 sont utilisées.*

***FILOCOM** (FIchier des LOgements par COMmunes) est un système d'observation statistique des logements réalisé par la Direction Générale des Impôts (DGI) pour les besoins du Ministère de l'Équipement (actuel MEEDAT). Il est constitué par le rapprochement du fichier de la taxe d'habitation (TH), du fichier foncier (pour ce qui concerne les propriétés bâties soumises à la TH), du fichier des propriétaires (idem) et du fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (IRPP ou IR). Une mise à jour est effectuée tous les deux ans depuis 1995. Cette source est plus fiable en ce qui concerne les données sur le logement, pour la période 1999-2007, mais il est difficile de la comparer avec les données INSEE, du fait du mode de collecte. En revanche il est possible d'analyser les évolutions sur les périodes antérieures et postérieures à 1999.*

Un parc de logements en croissance



Une augmentation régulière du parc de logements

Le parc de logements de la commune de Sceaux est en constante augmentation depuis 1962 (cf. graphique ci-contre / source INSEE). Entre 1990 et 1999, le nombre de logements a fortement augmenté (+857), tandis que sur la période plus récente, cette augmentation est quasi-nulle (+20)/an.

Un parc de logements dominé par les résidences principales

Le parc de logements est essentiellement composé de résidences principales et cette proportion s'accentue sur la dernière période. Ainsi, sur la période récente (1999 – 2005) alors que le nombre de logements n'augmente que de 85 unités, le nombre de résidences principales augmente de 104 unités, traduisant la transformation de certaines résidences secondaires en résidences principales.

La part des résidences secondaires ne représente que 3% du parc de logements à Sceaux et dans le département.

La proportion de logements vacants en 1999 est assez faible, moins marquée qu'en 1990. La part de logements vacants à Sceaux est 2 fois moins importante que dans le département, traduisant une situation de tension sur le marché de l'habitat, la rotation au sein du parc est très faible et le marché par conséquent n'est pas très fluide.

Sceaux	1990	1999	2006
Ensemble de logements	**8 189**	**9 046**	**9 131**
Résidences principales	7 482	8 326	8 430
%	*91%*	*92%*	*92%*
Résidences secondaires et logements occasionnels	335	230	nc
%	*4%*	*3%*	
Logements vacants	490	372	nc
%	*6%*	*4%*	

- **Sceaux**	**1,2%**
- Châtenay-Malabry	0,7%
- Antony	0,8%
- Hauts de Seine	1%
- Ile de France	1,7%
- France	9,2%

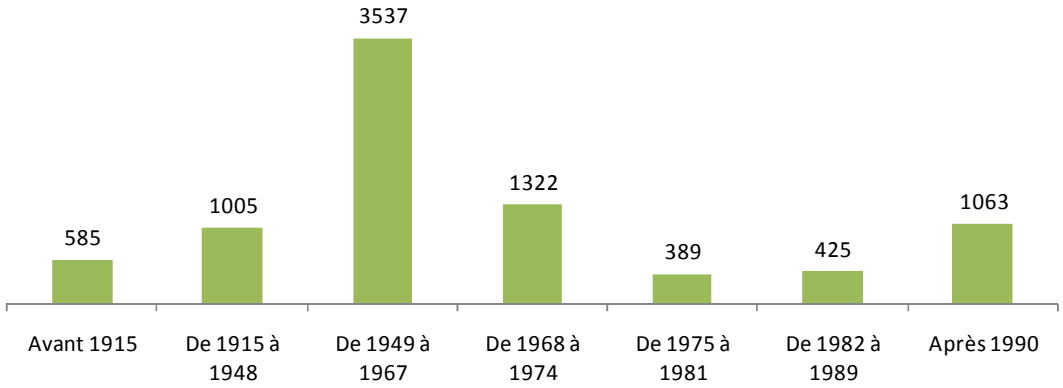
La part des résidences secondaires à Sceaux reste plus marquée que dans les communes voisines et dans le département. Cette proportion rappelle les origines de la ville en tant que ville de villégiature au Sud de Paris. Actuellement, 1,2% des logements sont des résidences secondaires à Sceaux, alors que cette proportion est moitié moins importante à Antony et à Châtenay-Malabry.

Un parc relativement ancien

Le parc des résidences principales de Sceaux est relativement ancien. La plupart des résidences principales ont été construites avant 1967 (56%), et plus d'un tiers du parc relève de la période 1949-1967. Cette proportion se situe au dessus de la moyenne du département (23%), qui est concerné par un parc de logements encore plus ancien datant majoritairement d'avant 1948.

À Sceaux, la période 1949-1967 correspond à la période de constructions des grandes résidences qui a entraîné concomitamment le quasi doublement de la population scéenne. Entre 1956 et 1959 sont livrés les 788 logements de la résidence des Bas Coudrais (dont 703 sont toujours la propriété d'Icade, filiale de la Caisse des Dépôts et Consignation et 85 appartiennent à la SEM de la Ville) et en 1967, les 154 logements des résidences Bretagne et Alsace.

Epoques de construction des résidences principales (INSEE 1999)



Une prédominance du collectif

Le parc de résidences principales de la ville de Sceaux est essentiellement composé d'habitat collectif (76%), mais cette part se situe nettement en dessous de la moyenne du département (85%). Cette différence est liée à la forte proportion d'habitat individuel sur le territoire communal comparativement au territoire départemental. Les données de 2007 (Filocom) confirment cette répartition.

Par rapport aux communes de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre (CAHB), Sceaux s'aligne avec la moyenne de l'agglomération : environ ¼ d'habitat individuel et ¾ d'habitat collectif, sauf pour deux communes qui font exception Verrières-le-Buisson et Wissous.

Type de logement en 1999	Résidences principales		Population des ménages	
Maison individuelle	1 803	*22%*	5 301	*28%*
Logt ds imm collect	6 334	*76%*	13 330	*70%*
Logt foyer pers âgé	55	*1%*	61	*0%*
Chambre d'hôtel	7	*0%*	9	*0%*
Pièce louée	60	*1%*	97	*1%*
Autres	67	*1%*	184	*1%*
Total	**8 326**	*100%*	**18 982**	*100%*

Types de construction des résidences principales			
	Individuel	Collectif	Total RP
Wissous	71%	29%	100%
Verrières-le-Buisson	55%	45%	100%
Antony	35%	65%	100%
Sceaux	22%	78%	100%
Bourg-la-Reine	21%	79%	100%
Châtenay-Malabry	14%	86%	100%
Le Plessis-Robinson	14%	86%	100%
CAHB	**28%**	**72%**	**100%**
Hauts-de-Seine	**13%**	**87%**	**100%**
Essonne	**51%**	**49%**	**100%**

Source : RGP 1999, INSEE

Plus de propriétaires que de locataires

Parc des résidences principales	1999	2005
Part des propriétaires	47%	49%
Part de locataires	49%	47%
Logés gratuitement	4%	4%

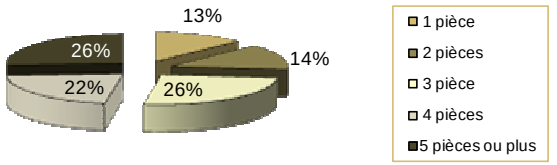
	Propriétaires	Locataires
Antony	55%	42%
Bourg-la-Reine	52%	45%
Sceaux	49%	47%
Châtenay-Malabry	34%	64%

A Sceaux, la part de propriétaires et les locataires est approximativement équilibrée. Toutefois, les proportions de chaque catégorie se sont inversées entre 1999 et 2005. La part des propriétaires a augmenté au détriment de celle des locataires.

Actuellement, plus d'un habitant sur 3 est locataire du privé.

Comparativement, Sceaux compte moins de propriétaires qu'à Antony et Bourg-la-Reine, mais bien plus qu'à Châtenay-Malabry. Ces proportions laissent apparaître la vocation d'hébergement d'étudiants de ces villes (Campus de Centrale, résidence universitaire)

Typologie des résidences principales INSEE 1999



De grands logements

Les petits logements d'une ou deux pièces constituent 27% du parc des résidences principales. Cette part se situe largement en dessous de la moyenne du Département où 37% des logements sont de petites tailles.

Près de la moitié des résidences principales (48%) compte 4 pièces et plus. Cette proportion semble annoncer une contradiction entre la diminution régulière de la taille des ménages et l'offre existante de grands logements à Sceaux.

Des logements disposant de tous les attributs de confort

Le classement établi par la DGI (fichier Filocom) permet d'évaluer un volume de logements jugés en état médiocre à très médiocre. Il est nécessaire de préciser en amont, que ce classement cadastral, s'établit selon divers aspects relatifs au logement et que les bases cadastrales souffrent en général de n'avoir pas été révisées de façon uniforme dans le temps.

Les catégories de classement cadastral inférieures à 5 correspondent aux logements en bon état.

La catégorie 6 aux logements d'état de confort moyen.

Les catégories 7 et 8 regroupent les logements d'état général médiocre à très médiocre, c'est à dire :

- des bâtiments d'aspect architectural plus ou moins délabré
- une qualité de construction allant jusqu'à particulièrement défectueuse
- une relative exiguïté des pièces
- l'absence de pièces de réception
- l'absence courante de locaux d'hygiène
- des WC parfois extérieurs
- l'absence courante d'autres équipements (chauffage central, ascenseur…)
- une impression d'ensemble médiocre à très médiocre.

Filocom - 2007	CC ≤ 5		CC 6		CC 7 et 8	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Sceaux	6 282	76%	1 907	23%	46	1%
Hauts de Seine	471 928	72%	16 7524	26%	12 763	2%

Le parc de logements de Sceaux est majoritairement un parc en bon état. Seulement 1% du parc est considéré comme étant en état médiocre à très médiocre.

SOURCE

Sitadel : Système d'Information et de Traitement des Données Élémentaires sur les Logements. Ce fichier regroupe les informations collectées au niveau local (mairies, DDE) et transmises à la Direction régionale de l'Équipement (DRE). Elles permettent un suivi de l'activité de la construction. Le fichier est mis à jour tous les mois. Ces données sont disponibles sur http://sitadel.application.equipement.gouv.fr.

Une forte diminution du volume de la construction neuve depuis 1997

Le rythme annuel de logements commencés fournit une estimation de l'évolution de la construction effective sur le territoire. À Sceaux, le rythme de construction neuve était relativement soutenu dans les années 1990, avec un pic en 1995 qui correspond à la réalisation d'une grosse opération, l'îlot Robinson. Depuis 2000, le rythme de construction s'est très nettement ralenti, avec certaines années quasi-nulle (2002-2003). A partir de 2007, une reprise de la construction se profile.

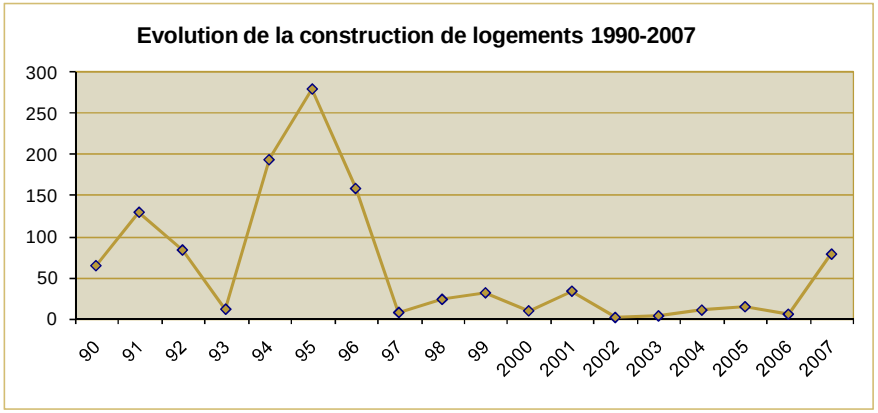
Le rythme moyen annuel depuis 1999 est bien inférieur au rythme précédemment enregistré, avec seulement 20 constructions par an entre 2000 et 2007, contre 99 logements construits auparavant.

Entre 2000 et 2007, un effort de diversification des formes urbaines dans les programmes est constaté. La part du collectif diminue (62% contre 93% sur 90-99) et à l'inverse celle de l'individuel augmente pour atteindre 38% des réalisations en moyenne entre 2000 et 2007, avec davantage de construction en individuel groupé.

En 2007, 2 opérations assez importantes ont été réalisées : immeubles de 10 logements rue du Docteur Roux et immeuble d'habitation et commerces de 46 logements rue Gaston Lévy.

1990 - 1999				
collectif	indiv groupé	indiv pur	Total	moy annuelle
918	43	27	988	98,8
93%	4%	3%		

2000 - 2007				
collectif	indiv groupé	indiv pur	Total	moy annuelle
99	36	26	161	20,1
61%	22%	16%		



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total lgts 2000-2007	Moy annuelle 2000-2007
Sceaux	10	34	2	4	11	15	6	79	161	**20**

Source : Sitadel : 2000-2007

Source : Sitadel : 2000-2007

Les prix de l'immobilier

Commune	Prix du m² pour un appartement ancien – 3ème trimestre 2008
Sceaux	**4 650 €**
Bourg-la-Reine	4 110 €
Antony	4 010 €
Fontenay	3 900 €
Châtenay	3 750 €

Analyse des prix à la vente

Le site des Notaires de Paris permet de connaître le prix moyen au m² pour l'acquisition d'un appartement ancien. Ces données concernent les prix pratiqués au 3ème trimestre 2008. Sceaux apparaît la commune la plus chère de son secteur géographique.

Analyse des prix à la location

Le fichier « Clameur » (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) permet de connaître les niveaux de loyers par commune. À Sceaux, les niveaux de loyers sont très élevés. Sur les petites surfaces, le prix moyen au m² peut même atteindre des pics jusqu'à 40€

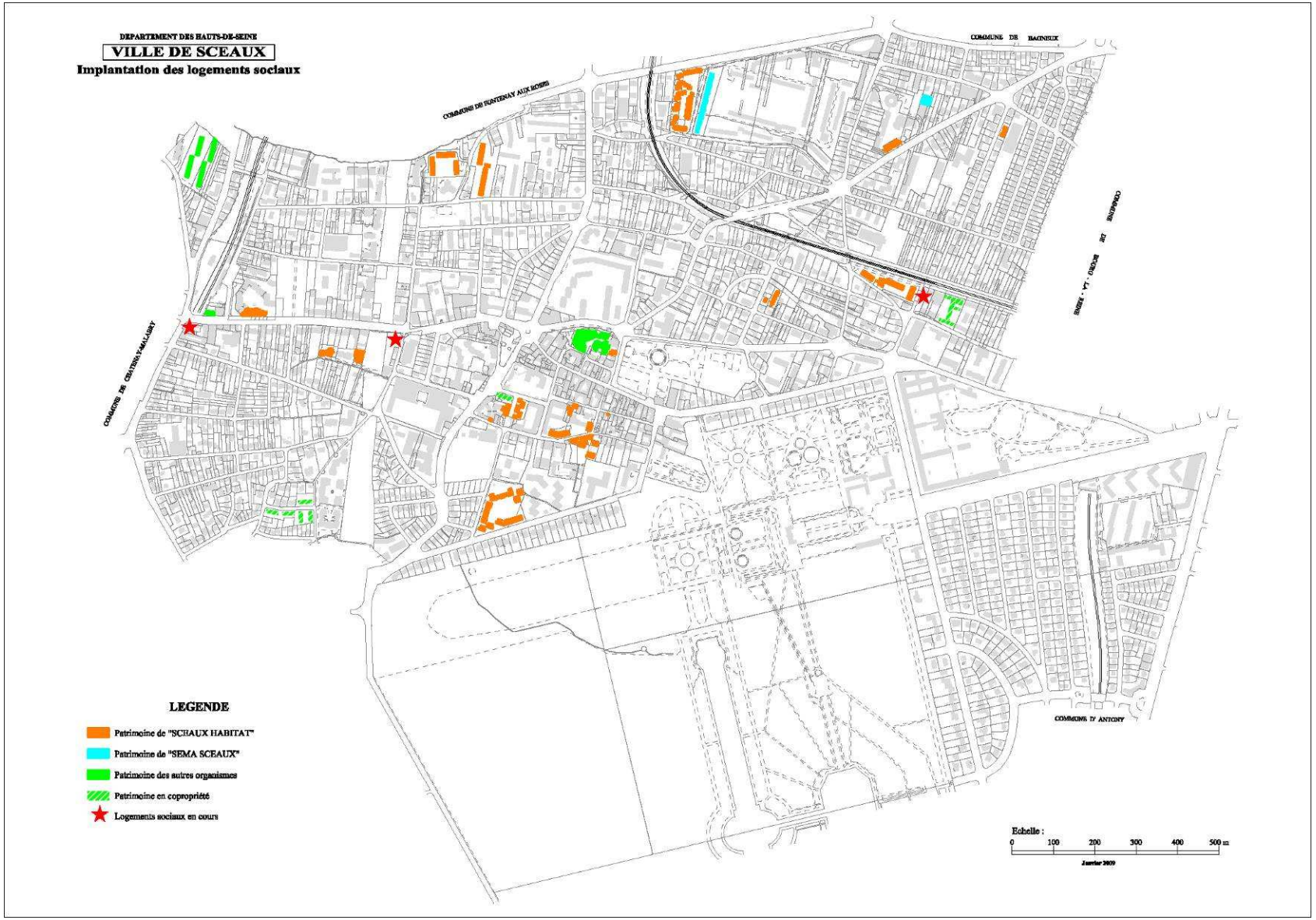
	Loyers mensuels de marché en 2007 en €/m² (fichier Clameur)					
	studio et 1 p.	*2 pièces*	*3 pièces*	*4 pièces*	*5 p. et plus*	***Ensemble***
Sceaux	**21,1**	**17,5**	**14,4**	**16,7**	**16,7**	**18,6**
Antony	22,2	17,5	15,8	14,5	16,3	**18,9**
Bourg-la-Reine	20,5	17	13,5	12,3	10,5	**16,4**
Châtenay-Malabry	19,7	16,1	14,3	14,2	16,5	**16,8**
le Plessis-Robinson	20,7	17,3	16,3	15,9	15,6	**17,9**
CA Hauts de Bièvre	21,3	17,2	15,3	14,7	14,4	**18**
Paris	23	20	18,9	19,5	20,9	**20,9**

Le parc locatif social

La Ville, qui comptait 23,3% de logements sociaux avant la promulgation de la loi SRU, n'en compte en 2008, que 12,5% du parc de résidences principales à la suite du non conventionnement des logements Icade et de la non prise en compte des logements bénéficiant d'un système de financement appelé PLI (Prêt Locatif Intermédiaire).

Au 1er janvier 2OO8, Sceaux comptait 1 068 logements locatifs aidés, répartis sur l'ensemble du territoire communal à l'exception du quartier du lotissement du Parc de Sceaux.

Le parc de logements aidés est géré par plusieurs bailleurs : OPM HLM de Sceaux, SA HLM France Habitation, SA HLM Logement Francilien et SEMA Sceaux.


DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE
VILLE DE SCEAUX
Implantation des logements sociaux
COMMUNE DE BAGNEUX
COMMUNE DE FONTENAY AUX ROSES
COMMUNE DE CHATENAY-MALABRY
COMMUNE D' ANTONY
LEGENDE
Patrimoine de "SCHAUX HABITAT"
Patrimoine de "SEMA SCEAUX"
Patrimoine des autres organismes
Patrimoine en copropriété
Logements sociaux en cours
Echelle :
0
100
200
300
400
500 m

L'hébergement et les logements des populations spécifiques

Personnes âgées

Sceaux compte au total 5 sites d'accueil pour les personnes âgées :

- La résidence les Imbergères (foyer - logement) dispose de 45 studios et 8 deux pièces
- La maison de retraite publique Marguerite Renaudin va faire l'objet de travaux de restructuration qui lui permettront d'augmenter sa capacité d'accueil de 80 à 100 places et de se mettre aux normes d'accueil + une unité Alzheimer
- La maison de retraite privée Saint Charles accueille 57 personnes
- La résidence la Faïencerie accueille 123 personnes
- La maisonnée du Sentier propose 12 chambres.

Les étudiants

Les modalités d'hébergement actuelles des étudiants sont très variables selon les différents établissements et les zones géographiques de recrutement qui y sont liées.

À Sceaux, les étudiants sont hébergés dans les internats des établissements secondaires (Lakanal, Marie Curie), dans la résidence étudiante privée Le Tocqueville, ouverte en 1995, qui comporte 144 studios et 6 logements de 2 pièces, ou bien de manière diffuse dans le parc privé.

Les projets en matière d'habitat

Le Plan logement de la Ville

Le plan adopté par le Conseil Municipal du 28 juin 2007, vise à créer 50 à 60 logements par an pour les dix prochaines années. Il a été repris dans la contribution de la Ville au SDRIF en juin 2006.

Source : PLH de la CAHB aprouvé en juin 2007

	Répartition des objectifs du PLH par Commune		
	Construction neuve totale	**Production de locatif aidé**	**Requalification du parc privé**
	Objectifs annuels	*Objectifs minimum sur 6 ans**	*Objectifs indicatifs sur 6 ans*
Antony	200 à 250	489	*à préciser*
Bourg-la-Reine	20 à 40	77	50 à 100
Châtenay-Malabry	100 à 120	42	*à préciser*
Le Plessis-Robinson	300 à 350	280	25
Sceaux	**30 à 50**	**222**	**100 à 150**
Verrières-le-Buisson	40 à 50	86	20
Wissous	100 à 170	50	40 à 80

** ces chiffres correspondent aux programmes recensés en 2007 et livrables d'ici 2009*

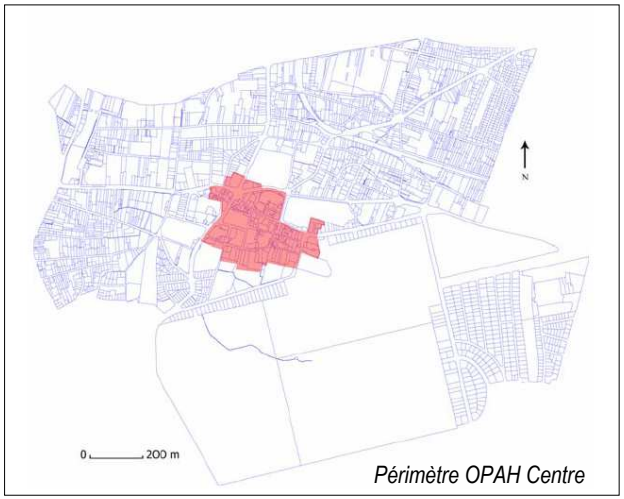
Le Programme Local de l'Habitat

À l'échelle de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre, un Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé en juin 2007. Ce document avec lequel le PLU doit être compatible, expose l'ensemble des besoins en logements du territoire intercommunal. Il énonce plusieurs orientations concernant Sceaux, notamment :
- développer l'offre locative sociale de qualité, notamment à destination des jeunes ménages de la commune et une offre diversifiée en logements étudiants ;
- envisager la requalification du parc privé de mauvaise qualité.

Les objectifs quantitatifs fixés par le PLH pour Sceaux sont de :

→ Construire 30 à 50 logements neufs **par an**, dont 37 logements locatifs aidés ;
→ Requalifier 17 à 25 logements **par an**.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)



Périmètre OPAH Centre

L'OPAH est une action d'initiative municipale menée en concertation avec l'État et l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) représentée par le Conseil général des Hauts-de-Seine.

L'OPAH « Sceaux Centre ancien » est engagée pour une période de 3 ans (de janvier 2008 à janvier 2011). Elle concerne le périmètre du centre ancien de Sceaux et son dispositif financièrement incitatif vise à aider les propriétaires du quartier à réhabiliter leur immeuble ou leur logement.

L'objectif de l'OPAH est de contribuer à la réhabilitation de 142 logements sur 3 ans.

Ce dispositif poursuit plusieurs objectifs qualitatifs :

- susciter des ravalements de qualité ;
- lutter contre l'habitat indigne ainsi que le saturnisme et favoriser les travaux d'amélioration du confort, de la salubrité et de la sécurité des logements ;
- améliorer l'accessibilité des immeubles et des logements, pour favoriser le maintien à domicile des personnes handicapées ou en perte d'autonomie ;
- inciter les bailleurs à pratiquer des loyers conventionnés et intermédiaires ;
- créer une offre nouvelle de logement, par la remise en location de logements vacants ;
- promouvoir le développement durable et les économies d'énergies ;
- aider les ménages en difficulté à préfinancer les subventions accordées.

3 - Contexte économique

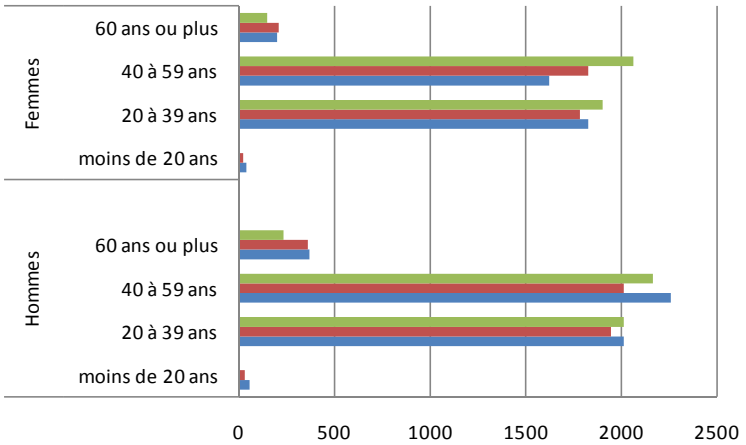
Une population féminine de plus en plus active

NB : La population active est l'ensemble des personnes qui déclarent exercer ou chercher une activité professionnelle rémunérée. Les chômeurs font donc partie de la population active. La population active occupée correspond à la population active ayant un emploi.

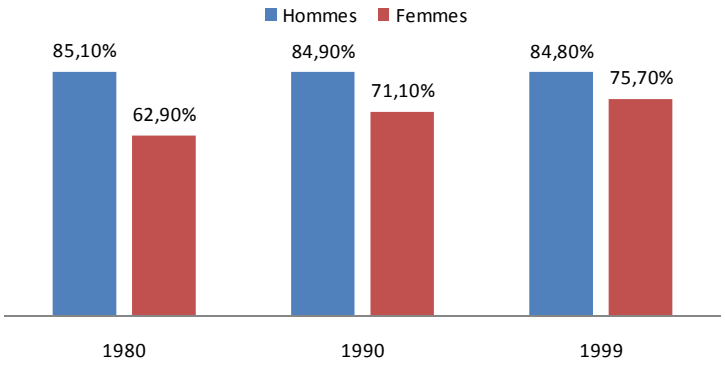
En 1999, la population active de Sceaux regroupait 8 587 personnes, soit 44% de la population totale. La population active occupée était de 7 982 personnes.

Depuis 1982, la part de la population active dans la population totale diminue légèrement. Elle était de 46% en 1982 (8 408 personnes), 45% en 1990 (8 217) et 44% en 1999. Cette évolution est cependant marquée par une croissance continue de l'activité féminine, alors que l'activité masculine se stabilise voire diminue.

Evolution de la population active par sexe



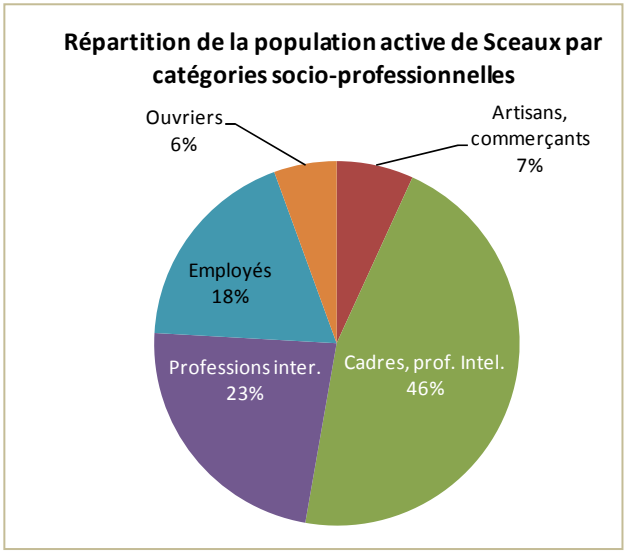
Evolution du taux d'activité des 20-59 ans

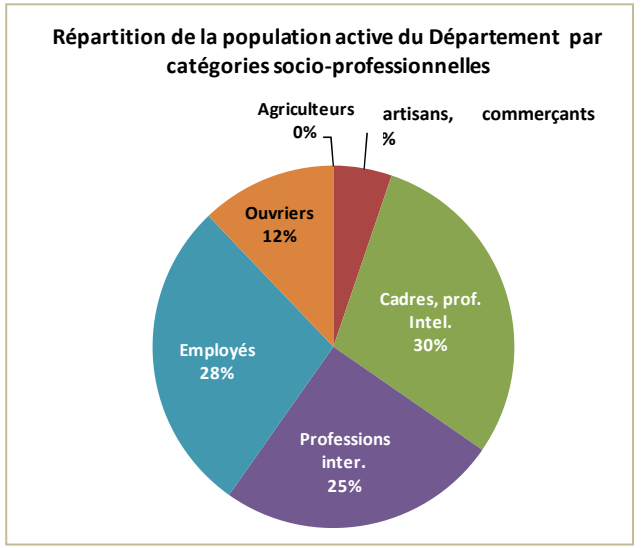


Taux d'activité des habitants de 20 à 59 ans	1982	1990	1999
Sceaux	73,5%	77,7%	80,1%
Hauts-de-Seine	*81,3%*	*83%*	*84,2%*

Le taux d'activité mesure la part des personnes actives (occupées ou non) sur la population totale. Dans le cas du taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage des personnes actives dans cette classe d'âge.

En 1999, le taux d'activité des 20-59 ans était de 80%, contre 84% pour le département des Hauts de Seine. Cette répartition s'explique notamment par l'augmentation de la part des retraités dans la population scéenne.


Répartition de la population active de Sceaux par catégories socio-professionnelles
Ouvriers 6%
Artisans, commerçants 7%
Employés 18%
Professions inter. 23%
Cadres, prof. Intel. 46%



En 1999, les professions d'encadrement, notamment les cadres et les professions intermédiaires, sont largement majoritaires (69%) puisqu'elles concernent un peu plus de 2 actifs sur 3. La proportion de cadres et de professions intellectuelles (46%) est bien supérieure aux moyennes départementale (30%) et nationale (13%).

Sceaux est l'une des villes du département qui concentre le plus de cadres parmi sa population active avec les communes de Ville d'Avray, Neuilly-sur-Seine et Vaucresson.

Le chômage

Pour les calculs relatifs au chômage réalisés, l'INSEE a défini des zones d'emploi qui correspondent à des espaces géographiques à l'intérieur desquels la plupart des actifs résident et travaillent. Mesurés conjointement par l'Insee et les services statistiques du Ministère du Travail, les déplacements domicile-travail constituent la variable de base pour la détermination de ce zonage. Le découpage respecte nécessairement les limites régionales, et le plus souvent les limites cantonales (et donc a fortiori départementales).

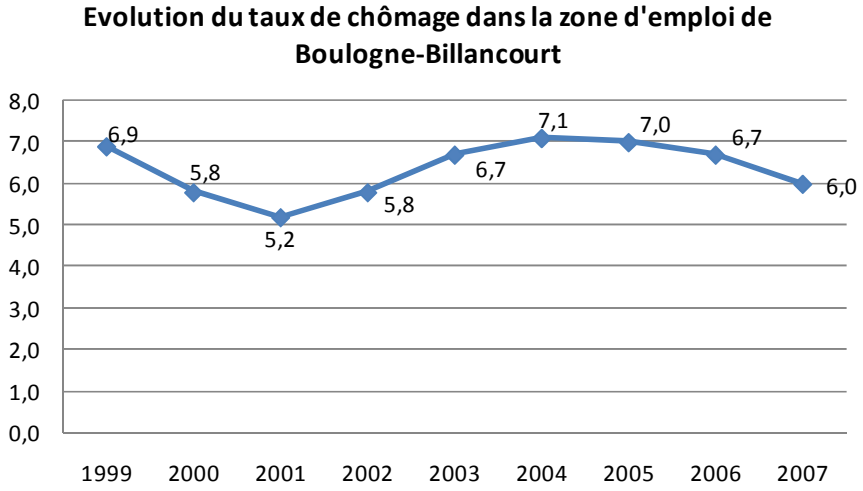
Sceaux est classé dans la zone d'emploi de Boulogne-Billancourt regroupant 28 communes dont celles d'Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Fontenay-aux-Roses, le Plessis-Robinson, …

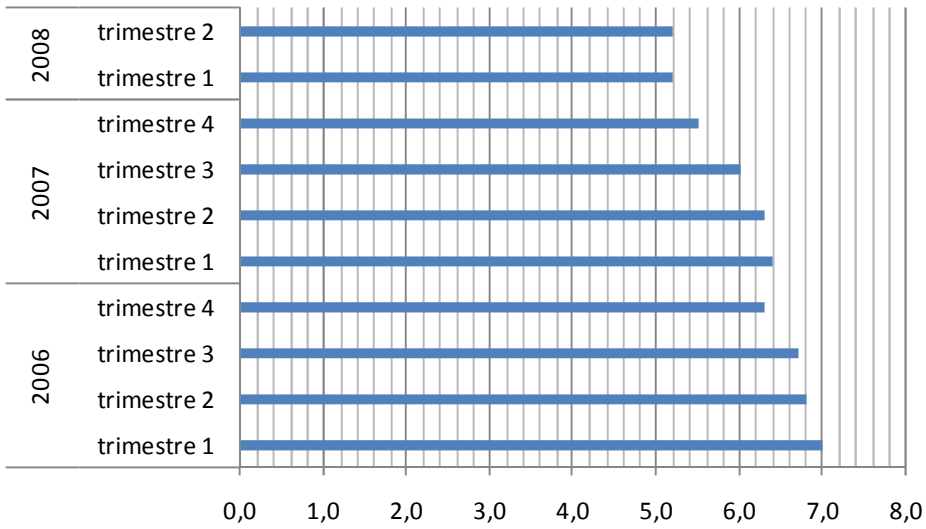
Depuis 1999, le taux de chômage du secteur fluctue entre 7% et 5%. La période récente est marquée par une diminution continue du taux de chômage.

En 1999, le taux de chômage à Sceaux était de 6,9% de la population active totale, identique à la moyenne de la zone d'emploi.

En 2006 le taux est redescendu à 4,5%.

À Sceaux, le poids des cadres est particulièrement important dans les demandeurs d'emplois (55%).





En matière d'aide à la recherche d'emploi, l'association scéenne Sceaux Cadres Initiatives réunit, depuis 2004, des cadres demandeurs d'emploi en vue de partager conseils et contacts. En outre, la CAHB a mis en place la Maison des Entreprises et de l'Emploi des Hauts-de-Bièvre qui apporte une gamme complète de services et de conseils autour du développement de l'emploi sur le territoire intercommunal.

De plus en plus d'emplois à Sceaux

En 2008, la commune offre 5 700 emplois, dont 2 680 emplois salariés. Le nombre d'emplois à Sceaux a fortement augmenté (+10%) entre 1990 et 1999. Cette croissance correspond à la moyenne des communes de la CAHB. Les communes ayant enregistré les plus fortes croissances de leur nombre d'emplois sont Wissous et Châtenay-Malabry.

Les emplois d'encadrement représentent 23,6% des emplois offerts sur la commune : 15,2% dans le secteur public et 8,4% de cadres en entreprises. Les professions intermédiaires représentent 20% des emplois, tout comme les employés.

30% des emplois sont liées à la fonction publique (cadres et professions intermédiaires), pour l'essentiel dans l'enseignement.

Enfin, le secteur commerçant offre 7,3% des emplois. La part des commerçants et artisans a dernièrement augmenté à Sceaux comparativement aux autres communes de la CAHB qui ont vu leur nombre diminuer, notamment à Bourg-la-Reine.

-Antony	0,76
-**Sceaux**	**0,71**
-Bourg la reine	0,68
-Châtenay-Malabry	0,57

Le taux d'emploi correspond au rapport entre le nombre d'emplois à Sceaux et le nombre d'actifs ayant un emploi. Pour Sceaux, il s'établit à 0,71 (5 700 / 7 980). Inférieure au taux d'emploi d'Antony, la position de Sceaux est néanmoins plus privilégiée en terme d'emploi par rapport aux communes voisines.

Un tissu économique dominé par l'enseignement

Taille des entreprises en 2008		
	en nombre	*en %*
0 salariés	678	*62%*
1 à 9 salariés	326	*30%*
10 à 99 salariés	77	*7%*
100 à 499 salariés	6	*1%*
500 et +	0	*0%*

Sceaux compte 1224 établissements en 2008 (fichier SIRENE), dont 952 dans les services et 192 tournés vers le commerce. Sceaux accueille également 44 entreprises industrielles dans le secteur de l'imprimerie et de l'édition ainsi que dans le secteur de l'industrie agroalimentaire. L'enseignement est la 1ère activité économique de la ville, avec plus de 1 000 emplois.

Le tissu économique de Sceaux se caractérise par la petite taille des entreprises : 92% des établissements comptent moins de 10 salariés.

Les principaux employeurs sur le territoire communal sont la Ville de Sceaux (400 salariés), l'Université Paris XI Jean Monnet (400 salariés), la Fondation Santé des étudiants de France (200 salariés), la clinique Dupré, le Lycée général et technologique Lakanal (200 salariés) et la Direction Départementale de Sécurité Publique (100 salariés).

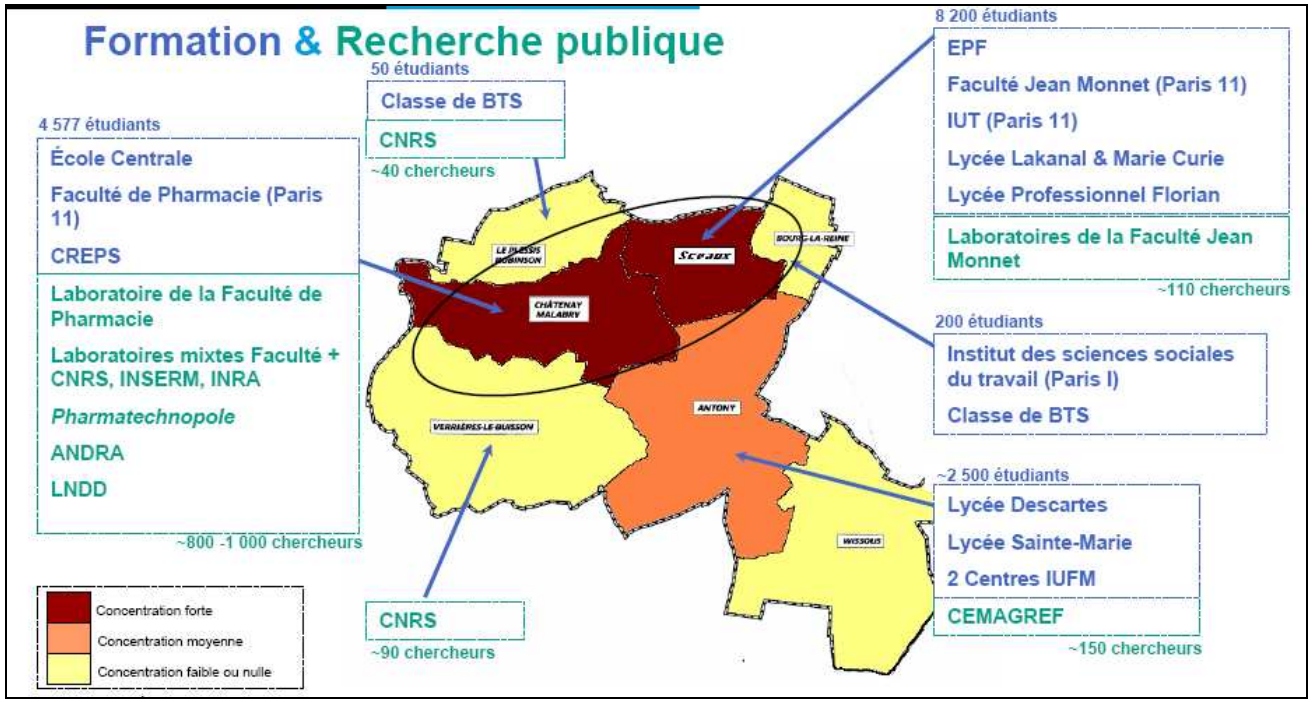
Fontenay-Aux-Roses
Bagneux
Faculté Jean Monnet
RER
RER
Hotel de Ville
Clinique Dupré
Cité scolaire Lakanal
Bourg -La- Reine
Châtenay-Malabry
Antony
RER
Principaux employeurs
Etablissement et effectifs en nombre

L'enseignement, 1ère activité économique de la ville

Sceaux est la commune de la CAHB qui accueille le plus grand nombre d'étudiants (8 200), davantage que Châtenay-Malabry (4 500). La ville regroupe en effet plusieurs établissements de formation importants et se positionne ainsi comme un territoire de formation et de recherche important à l'échelle de la CAHB.

Sans compter le personnel administratif des établissements d'enseignement, Sceaux accueille 638 professeurs et 315 instituteurs, ce qui représente 16,7% des emplois de la commune.

Toutefois, l'étude relative à la Stratégie de Développement Économique de la CAHB, réalisée en 2006, regrette la sous-exploitation des relations entre ces formations supérieures et le tissu d'entreprises géographiquement rapproché.

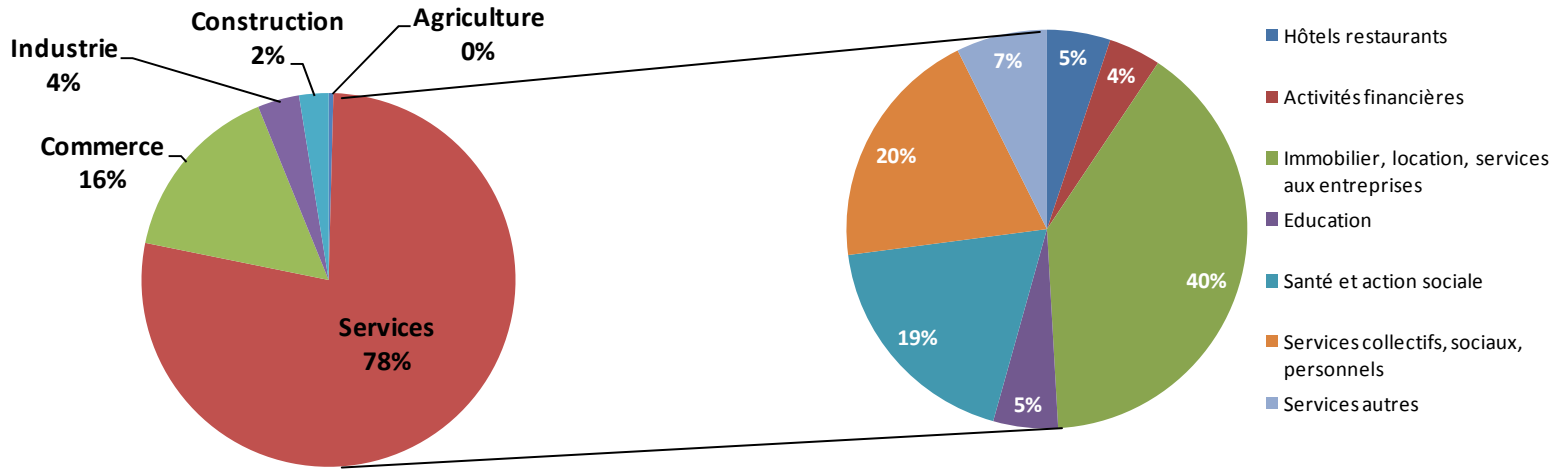


Source : étude pour la détermination d'une stratégie de développement économique CAHB – Ernst & Young - 2005

Les entreprises scéennes

Ce sont essentiellement des entreprises de services et des commerces. Au sein du secteur des services, l'immobilier et les services aux entreprises sont majoritaires, suivis des services de santé et action sociale ainsi que des services collectifs.

Répartition des secteurs d'activités en 2008



Sur la période 2004-2008, 283 établissements se sont créés à Sceaux, en grande majorité dans le secteur tertiaire et également dans le commerce.

Le tissu économique communal est principalement composé d'entreprises au rayonnement local, avec une part importante occupée par le commerce.

Les secteurs d'activités dominants à l'échelle de la CAHB

- Pharmacie / Santé, avec de grands groupes (Sanofi-Aventis à Antony) et des entreprises de taille variable. La filière est assez complète, de la Recherche & Développement à la distribution en passant par la production et assez diversifiée (médicaments, équipements médicaux…).
- Informatique en tant que secteur (Sidexa, Eurologic, Linedata) ou fonction (centre technique, direction de l'informatique…).
- Services aux entreprises : conseil, ingénierie, communication, recrutement…
- Agro-alimentaire : principalement de grandes entreprises (Unilever et Pomona à Antony, Coca-Cola au Plessis-Robinson).

Le développement scientifique de la Vallée de la Bièvre

Territoire remarquable par la densité des activités de recherche scientifiques et technologiques, la vallée de la Bièvre regroupe 230 laboratoires de recherche d'organismes publics ou privés (dans l'aéronautique, l'armement, les énergies électriques ou nucléaires, la pharmacie et la cosmétologie), dans lesquels travaillent environ 10 000 personnes dont 4 000 chercheurs et ingénieurs.

La Vallée Scientifique de la Bièvre est l'une des plus fortes concentrations de recherche en Europe, avec pour finalité de la "recherche appliquée", dans les domaines des sciences pour l'ingénieur et des sciences du vivant. Ce territoire offre également des formations de haut niveau, puisque près de 25 000 étudiants sont accueillis dans les établissements d'enseignement supérieur, dont cinq facultés et huit écoles d'enseignement supérieur.

Créé en 1999 par des élus, des chefs d'entreprise et des responsables d'établissements d'enseignement supérieur, le Conseil pour la Promotion et le Développement de la Vallée Scientifique et Technologique de la Bièvre porte une démarche d'animation du territoire de projets basée sur 3 objectifs :

- révéler un «pôle de développement » en renforçant l'identité scientifique et technologique et assurer la promotion de ce territoire
- conforter l'ancrage local et territorial des établissements d'enseignement supérieur, par la constitution de réseaux de partenariats entre ces établissements et la création de conditions favorables à leur développement
- encourager l'insertion du pôle formation-recherche dans une logique territoriale.

Pour cela, plusieurs axes de développement ont été fixés :

- accueillir les étudiants, professeurs, chercheurs étrangers
- structurer une filière de l'innovation en symbiose avec le développement du territoire
- développer un sentiment d'appartenance au territoire
- optimiser l'accueil des entreprises
- mettre en place une stratégie foncière d'appui.

Des sites diffus pour l'accueil des entreprises

Sceaux ne dispose pas de zones d'activités en tant que telles. Le pôle gare de Robinson constitue un pôle tertiaire abritant un centre d'affaire à taille humaine. Les quelques autres sites accueillant des activités économiques sont insérés dans le tissu résidentiel.

Pôle tertiaire Robinson

Avenue Jules Guesde

À proximité du territoire communal, 3 sites d'activités sont présents :

- le centre d'affaire Centrale Parc à Châtenay-Malabry. Parc d'activités tertiaires, il est attenant au Parc de Sceaux et à l'École Centrale Paris et situé à quelques minutes des centres-villes de Châtenay-Malabry, Sceaux et Antony
- la Croix de Berny, ensemble immobilier de 100 000 m² de bureaux développés sur la commune d'Antony. De nombreux services sont présents sur ce site ainsi que plusieurs sièges sociaux.
- le pôle RD920 à Bourg-la-Reine qui accueille des immeubles tertiaires et quelques sites d'activités industrielles et artisanales, notamment des PME.

À l'échelle de la commune, le traitement des abords de la RD 920 constituera un enjeu en termes de développement de l'habitat et des activités économiques. Le Conseil général prévoit en effet un volet paysager pour l'aménagement de la RD920 notamment au niveau des carrefours. La ville de Sceaux a demandé une étude spécifique au carrefour RD920/allée de Trévise et la mise en valeur de l'entrée du domaine de Sceaux en bas de l'allée d'Honneur.

Synthèse et principaux enseignements

- Une population en légère baisse : Sceaux est l'une des deux seules communes du département à perdre des habitants entre 1999 et 2006
- Le renouvellement de la population est assez marqué : un quart de la population (27%) ne résidait pas à Sceaux 5 ans auparavant. En 10 ans, la moitié de la population se renouvelle.
- Sceaux est attractive pour les familles au détriment des jeunes ménages, des primo-accédants et des jeunes locataires
- Un Scéen sur 4 a 60 ans ou plus : cette proportion est plus importante que les moyennes nationale et francilienne
- La taille des ménages diminue : en moyenne 2,25 personnes par ménage en 2006
- Les cadres et professions intellectuelles sont la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée (40%) suivie par les retraités dont la part augmente

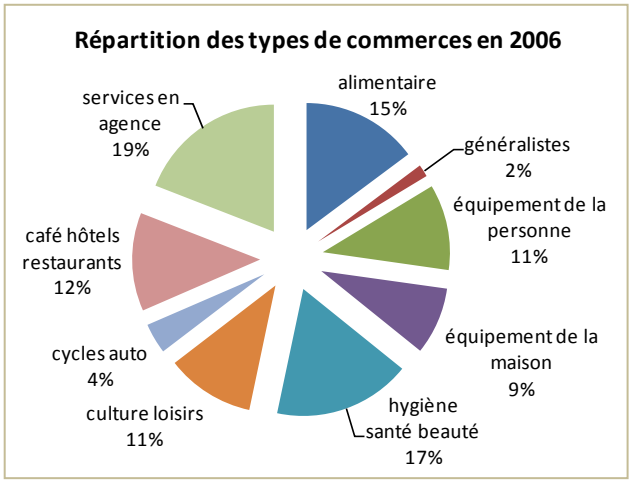
- Le parc de logements est en croissance malgré un très net ralentissement ces dernières années
- Sceaux compte 76% de résidences principales en collectif et 22% en individuel
- La construction de logements neufs a quasiment été stoppée depuis 2000
- Sceaux compte 1 068 logements aidés, ce qui représente 12,5 % de son parc de résidences principales
- Le PLU doit être compatible et mettre en œuvre les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAHB

- La population active concerne 44% de la population totale
- Le nombre d'emplois augmente à Sceaux (5 700 emplois en 2008)
- La ville accueille essentiellement de très petites et des petites entreprises
- L'enseignement est la 1ère activité économique de la ville (plus de 1000 enseignants)
- Le secteur des services est le plus représenté dans le tissu économique scéen (78%)
- Sceaux fait partie du territoire de l'Opération d'Intérêt National (OIN) du Plateau de Saclay
- L'appartenance à la vallée Scientifique de la Bièvre inscrit la ville dans un territoire marqué par les activités de

PARTIE 3 – Fonctionnement de la ville

1 - Pôles de centralité et équipements

L'armature commerciale structurée en 3 pôles



Sceaux compte de très nombreux commerces et services de proximité et 4 surfaces commerciales de plus de 300 m². En 2006, 257 locaux commerciaux sont comptabilisés à Sceaux, soit une densité de 1 local pour 72 habitants. Cette proportion est équivalente à la moyenne départementale de 1 pour 70.

L'évolution du tissu commercial entre 2001 et 2006 affiche un léger repli du nombre de commerces (276 en 2001 contre 268 en 2006).

L'offre commerciale se répartit essentiellement en 3 pôles complémentaires :

- le centre-ville regroupant 171 cellules commerciales (64%)
- Robinson regroupant 42 cellules commerciales (16%)
- le centre commercial des Blagis regroupant 21 cellules commerciales (9%)
- 31 cellules commerciales sont implantées de manière diffuse dans le tissu urbain (11%).

La diversité du tissu commercial scéen est une particularité et constitue l'un des facteurs d'attractivité de la commune. L'aire de chalandise s'étend bien au-delà des limites communales. Une partie de la clientèle des commerces scéens (soit 50%) vient des communes voisines. L'appareil commercial se caractérise par une offre dite de « large proximité ».

Les commerces les plus nombreux sont des enseignes de services en agence (agence de voyage, immobilière, banques, assurances…), d'hygiène, santé et beauté (pharmacie, opticien, parfumerie, esthétique, …) sans parler des opticiens et de la téléphonie mobile. Les commerces alimentaires ainsi que l'équipement de la personne se tiennent encore dans le secteur piétonnier mais avec le constat d'un turnover important et d'une fragilité qui s'affirme dans le temps…

TABLEAU DES CELLULES COMMERCIALES EN ACTIVITE SUR LA VILLE ENTRE 2001 ET 2009

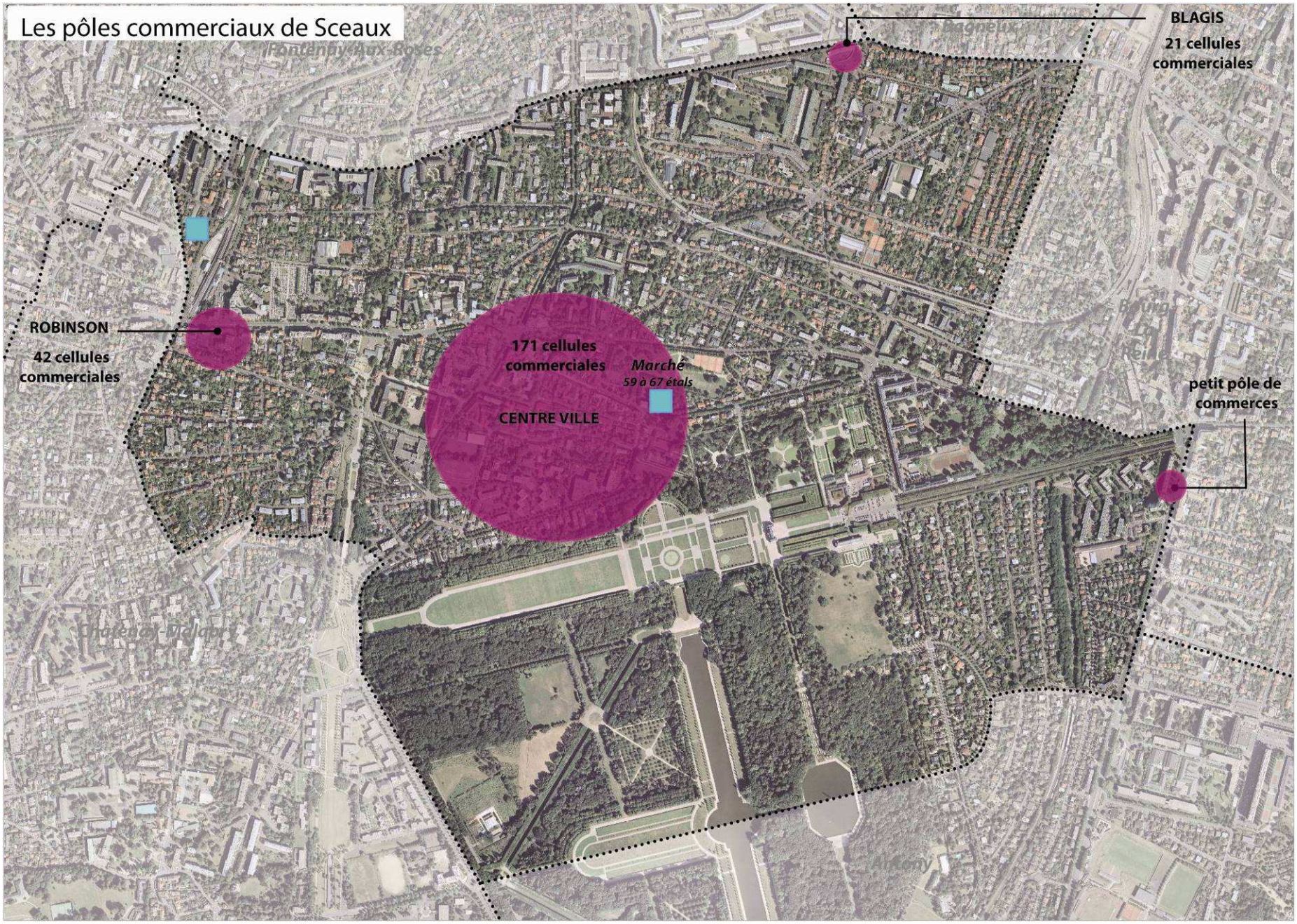
	2001	2006	2009
Nombre de cellules commerciales en activité	264	257	263 (+2.33%)
Commerce de détail alimentaire	39	38	37 (-2.6%)
Généraliste	6	4	4
Equipements de la personne	32	28	34 (+ 21.43%)
Equipements de la maison	21	22	20 (-9.1%)
Hygiène santé beauté	43	45	51 (+13.33%)
Culture et Loisirs	32	29	22 (-24.14%)
Cycles Autos	12	10	9 (-10%)
Cafés Hôtels Restaurants	32	32	36 (+12.5%)
Services	47	49	50 (+2.04%)

L'offre commerciale est complétée par la présence de 2 marchés non sédentaires qui constituent un apport important pour Sceaux en termes d'image et d'attractivité, même si leur taille reste moyenne.

- Marché du centre : 59 étals le mercredi et 67 le samedi
- Marché bio de Robinson : 22 étals le dimanche

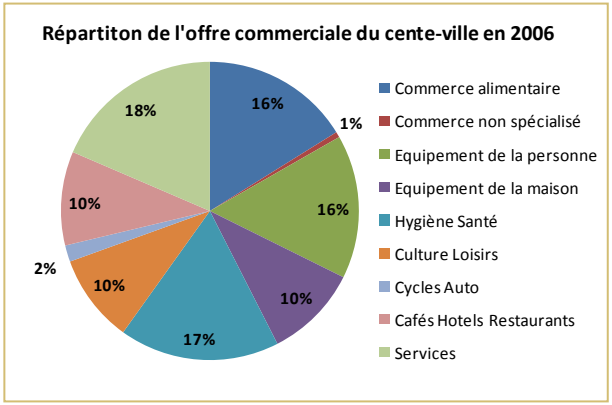
Les dépenses des Scéens sont réalisées pour moitié à Sceaux et pour moitié en dehors de la commune, essentiellement à Vélizy 2, à Paris et à Bourg-la-Reine.

La zone d'influence de Sceaux représente 47 172 ménages, soit une population limitrophe concernée de 114 000 habitants.


Les pôles commerciaux de Sceaux
Fontenay-aux-Roses
Bagneux
BLAGIS
21 cellules commerciales
ROBINSON
42 cellules commerciales
171 cellules commerciales
Marché
59 à 67 étals
CENTRE VILLE
petit pôle de commerces
Châtenay-Malabry

Monographie de l'offre commerciale par secteur

Le centre ville



Le centre ville regroupe 171 cellules commerciales marquées par une grande diversité de l'offre. Les trois secteurs prépondérants sont les services, l'hygiène et santé et l'alimentaire.

L'analyse des fréquentations révèle un rythme de fréquentation très élevé, correspondant à une logique de proximité pour des achats relevant de besoins quotidiens (un panier moyen de 32€).

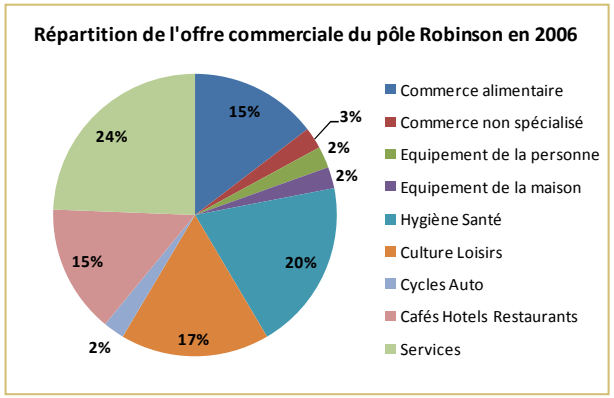
Le centre ville est essentiellement fréquenté par des habitants de Sceaux (56% des passages). La clientèle des communes voisines vient de Chatenay-Malabry (25%), de Fontenay-aux-Roses (13%), du Plessis-Robinson (11%) et de Bourg-la-Reine (9%). Au total, le centre ville capte un ensemble de plus de 25 000 «ménages-clients ».

La clientèle communale du centre ville est composée majoritairement des habitants du centre-ville, ainsi que de ceux du quartier Robinson.

La vocation du centre ville en terme commercial est de répondre, au-delà des besoins quotidiens, à des achats-désirs et des activités ludiques.

Le marché capte 45% de clientèle venant des communes voisines, essentiellement de Fontenay-aux-Roses, Antony et Châtenay-Malabry. Au sein de la clientèle interne à Sceaux, la majorité réside dans le centre ville et 15% dans les autres quartiers notamment les Blagis et Robinson (un panier moyen supérieur à celui du centre ville : 52€).

Robinson



Le pôle Robinson regroupe 42 cellules commerciales, dominé par les enseignes de services, d'hygiène et de santé ainsi que de culture et loisirs.

L'analyse des fréquentations révèle un rythme de fréquentation très élevé (plusieurs fois par semaine), correspondant à une logique de large proximité.

Le pôle de commerces Robinson est essentiellement fréquenté par des habitants des communes voisines, principalement Chatenay-Malabry, le Plessis-Robinson. Sur l'ensemble de la clientèle du pôle Robinson, ¼ habite le quartier et 30% vient de Chatenay-Malabry. Au total, le nombre de « ménages-clients » capté est de 17 000.

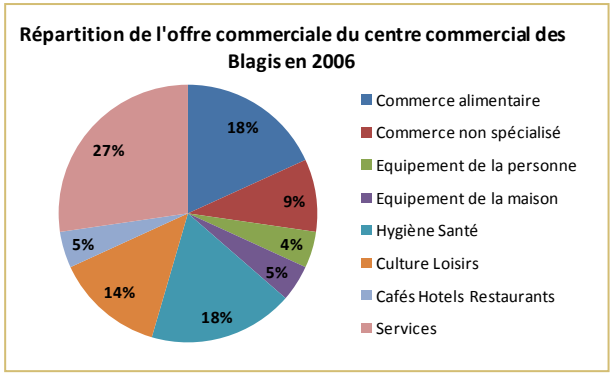
Monoprix constitue la locomotive commerciale du secteur. Son taux de fréquentation parmi les usagers du site atteint pratiquement un record, à plus de 75%.

La desserte en transports en commun et la proximité de la gare RER sont clairement mis en avant comme points forts du quartier Robinson.

La vocation du pôle est de répondre à des besoins quotidiens à la fois pour les habitants, les pendulaires et les étudiants (un panier moyen à 28€).

Le marché de Robinson est peu fréquenté par les Scéens et capte une clientèle essentiellement extra-communale (75%), venant de Chatenay-Malabry, Fontenay-aux-Roses et le Plessis-Robinson (un panier moyen à 46€).

Centre commercial des Blagis



Le centre commercial des Blagis regroupe 24 cellules commerciales, dominées par les secteurs des services, de l'alimentaire et de l'hygiène et santé.

L'analyse des fréquentations révèle un rythme de fréquentation très élevé (plusieurs fois par semaine), correspondant à une logique de large proximité.

La position géographique en limite Nord de la commune implique une forte fréquentation d'une clientèle extérieure à Sceaux, essentiellement originaire de Fontenay-aux-Roses et Bagneux. Au global, 63% de la clientèle viennent d'autres communes, 34% des Blagis et 3% du centre ville. Le centre commercial a un potentiel de 8 800 « ménages-clients ».

Simply Marquet (ex-ATAC) constitue clairement la locomotive du site, avec près de 90% de fréquentation par les usagers. La boulangerie est le second point d'ancrage.

La Poste constitue le service de loin le plus fréquenté des Blagis. La motivation de venue pour les clients mensuels réside dans la présence des services publics.

La vocation de ce pôle de proximité est de répondre aux besoins des habitants dans une logique de quartier pour ses habitants et ceux des quartiers environnants situés sur les communes de Fontenay-aux-Roses et Bagneux (un panier moyen de 22 €).

Les actions de la Ville en faveur du commerce

Dans le cadre de sa volonté de maintenir des pôles de commerce attractifs et diversifiés, la Ville a délimité, par délibération du Conseil Municipal du 14 avril 2008 des périmètres au sein desquels elle peut préempter les fonds artisanaux, de commerces et les baux commerciaux afin d'assurer le maintien de la diversité des commerces. Ces périmètres concernent les principaux pôles d'activités commerciales de Sceaux : centre ville, Robinson, les Blagis la RD920.

Le FISAC

Le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) est un dispositif qui permet de dynamiser le tissu commercial et artisanal, notamment par le maintien du commerce et de l'artisanat de proximité existant et l'installation de nouveaux commerces dans de bonnes conditions.

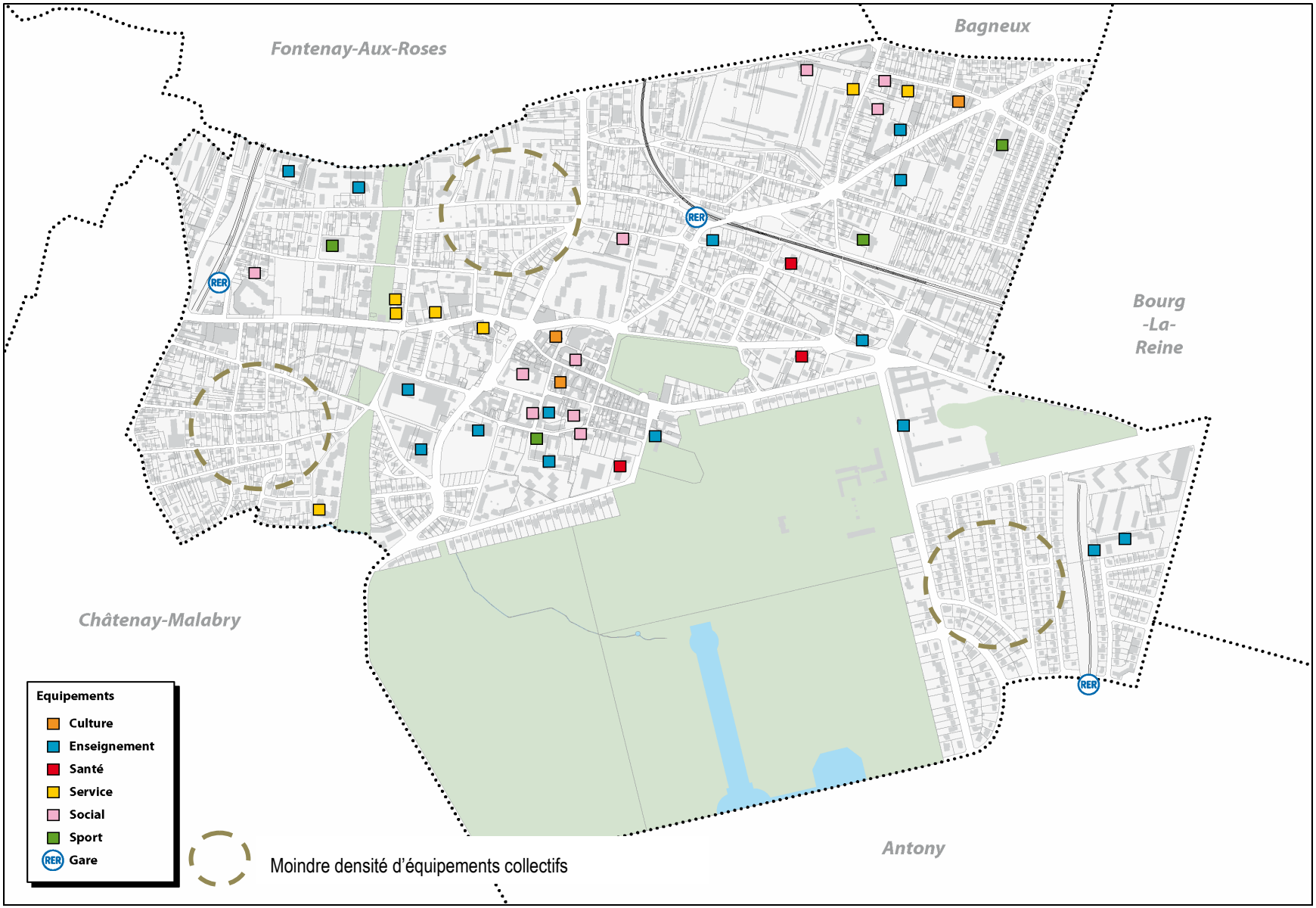
Sceaux bénéficie de cette subvention de l'État pour dynamiser son offre commerciale. Trois tranches sont prévues dans le cadre du FISAC, dont deux ont déjà été mises en œuvre. La tranche 1 a notamment permis de financer la réhabilitation de la halle du marché et de réaliser un diagnostic de l'appareil commercial scéen. La tranche 2 a permis d'actualiser ce diagnostic, de mettre en place un plan local de stationnement, d'engager un programme de rénovation des vitrines et d'harmoniser la signalétique commerciale.

La tranche 3 vient d'être engagée en novembre 2009. Ses principaux objectifs sont :

- la poursuite d'actions d'animations et de communication avec l'Union commerciale dans les 3 quartiers commerçants de la ville en synergie avec les marchés,
- la poursuite du programme de rénovations de vitrines,
- l'aide au financement de la mise aux normes d'accessibilité des commerces pour les personnes à mobilité réduite (PMR),
- la réalisation d'actions en faveur de la transmission d'entreprises et de la professionnalisation des commerçants,

- le réaménagement de deux parkings souterrains (centre ville et robinson).

La diversité et la capacité des équipements publics



Les équipements de la petite enfance

La commune regroupe les équipements suivants :

- *Une crèche familiale (25 places)*
- *Une crèche municipale (57 enfants) située rue du Lycée*
- *Une crèche municipale (60 lits) située avenue de la Gare*
- *Un point multi-accueil (45 places) dans le quartier Charaire*
- *Une structure multi-accueil (58 enfants) dans le quartier des Blagis*
- *Une crèche parentale « les Fripounets » (12 places)*
- *Deux crèches Pom' de Reinette (45 places) et Pom d'Api (40 places) gérée par l'association La Comptine*
- *Une crèche privée : ORAYA*
- *Un accueil collectif associatif « La Framboisine » accueillant 15 enfants à Bourg-la-Reine et 20 enfants à Antony*

Ainsi, l'ensemble de ces équipements offre une capacité d'accueil de 377 places pour la petite enfance.

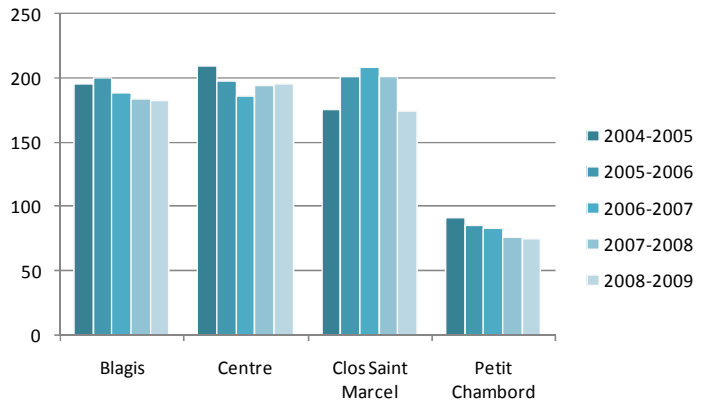
Les équipements scolaires

Écoles maternelles

Sceaux compte 4 écoles maternelles publiques et une privée sur son territoire. En 2008-2009, la ville accueille 764 enfants en maternelle. Au total, depuis 2004, les effectifs scolaires en maternelle diminuent de manière régulière. Cette diminution est plus marquée dans les écoles des Blagis et du Petit Chambord.

Cette évolution permet de supposer un faible renouvellement de la population des ensembles collectifs à proximité et donc moins de nouveaux enfants arrivant chaque année.

Écoles	Effectifs 2008-2009	Nb de classes 2008-2009
Petit Chambord	75	3
École des Blagis	183	7
Clos Saint Marcel	196	7
École du Centre	175	7
Jeanne d'Arc (privée)	130	5
TOTAL Maternelles	**764**	**29**



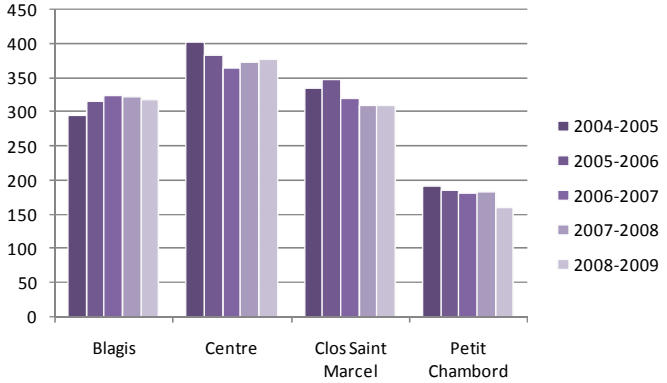
École des Clos Saint Marcel

Écoles	Effectifs 2008-2009	Nb de classes 2008-2009
Petit Chambord	160	6+1 CLIS
École des Blagis	318	13
Clos Saint Marcel	309	12
École du Centre	378	14
Jeanne d'Arc (privée)	272	10
TOTAL élémentaires	**1 437**	**56**

Écoles élémentaires

Sceaux compte 4 écoles élémentaires publiques et une privée sur son territoire. En 2008/2009, ces établissements accueillent 1 437 enfants. Le même constat d'une diminution globale des effectifs peut être fait depuis 2004. Cette évolution reste marquée à l'école du Petit Chambord ainsi qu'à l'école des Clos Saint Marcel.

Pour cette dernière école, il faut noter la construction à proximité, à Chatenay-Malabry, d'une nouvelle école qui a diminué le nombre d'enfants en provenance de cette commune.



Collèges	
Lakanal	650
Marie Curie	716
Jeanne d'Arc (prive)	590
TOTAL 2008/2009	**1 956**

Lycées	
Lakanal	1 050
Marie Curie	996
Lycée professionnel Florian	609
TOTAL 2008/2009	**2 655**

Collèges et lycées

Près de 2 000 collégiens sont présents dans les 3 établissements présents à Sceaux, dont 2 sont publics.

2 655 lycéens sont présents à Sceaux, répartis dans 3 établissements publics.

Les deux cités scolaires Lakanal et Marie Curie participent de manière déterminante à l'attractivité résidentielle de Sceaux et leur rayonnement dépasse largement la commune.

Cependant, la cité scolaire Lakanal souffre aujourd'hui d'un certain nombre de dysfonctionnements :

- état avancé de dégradation et de vétusté de l'ensemble de ses bâtiments
- problèmes importants de sécurité au niveau de l'internat
- besoin de surfaces supplémentaires pour mise aux normes et modernisation de salles de classes et de locaux.

Enseignements supérieurs

Les établissements d'enseignement supérieur regroupent 8 200 étudiants.

Faculté Jean Monnet-Droit et de Sciences Économiques	4 475
Institut universitaire de technologie de Sceaux (IUT)	1 600
Fondation EPF (école d'ingénieurs privée)	1 092
Classes Préparatoires Lakanal	880
Classes Préparatoires Marie Curie	158
TOTAL 2008/2009	8 205

Les équipements culturels et socio-culturels

La vie culturelle de Sceaux est riche, au regard des 40 associations culturelles scéennes et à titre d'exemple, des 650 manifestations culturelles et sportives organisées en 2008. De nombreux sites et événements culturels portent ainsi la notoriété de Sceaux et contribuent à son rayonnement, tout en constituant des éléments pour les loisirs des Scéens.

Site / Équipement / Evènement	Fréquentation
Parc de Sceaux	2 millions de visiteurs
Musée d'Ile de France	85 400 entrées en 2008 (55% habitants Hauts de Seine, 32% autres franciliens et 5% étrangers)
Festival de l'Orangerie	Près de 10 000 auditeurs / saison (27% de parisiens et 27 % d'autres franciliens)
Théâtre Les Gémeaux (scène nationale)	50 000 spectateurs/an (75% des Hauts de Seine)
Cinéma Le Trianon	65 000 spectateurs /an
Bibliothèque	4 000 adhérents
Animathèque MJC	2 300 adhérents dont 60% de scéens
Centre Social et Culturel des Blagis	1 000 adhérents dont 62% de scéens
CAUE	15 000 visiteurs de l'exposition annuelle

Outre les équipements structurants évoqués ci-dessus, l'armature d'équipements culturels est complétée par : une école nationale de musique (commune avec Bourg-la-Reine), un total de 3 bibliothèques (dont 1 universitaire), des studios de répétition et d'enregistrement de La Caisse Claire. (Nb : la MJC de Sceaux est l'une des plus importantes d'Île-de-France).

Par ailleurs, de nombreux artistes professionnels et semi professionnels scéens se comptent parmi les habitants de Sceaux, dans des registres artistiques divers. Ils contribuent, en partenariat avec la Ville, à la valorisation de la pratique artistique professionnelle localement à travers des manifestations (journées portes ouvertes des ateliers, marché d'art de plein air, participations à des événements de la Ville autres...).

Deux associations d'artistes ont également pu bénéficier de la mise à disposition temporaire d'un immeuble de la Ville pour permettre la création d'atelier d'artistes.

Les équipements sportifs

Sceaux compte une dizaine d'équipements sportifs répartis sur l'ensemble du territoire. Toutefois, certains équipements comme ceux des cités scolaires Marie Curie et Lakanal ne sont pas ouverts au public.

Le Parc de Sceaux est également support de multiples activités sportives pratiquées par les Scéens.

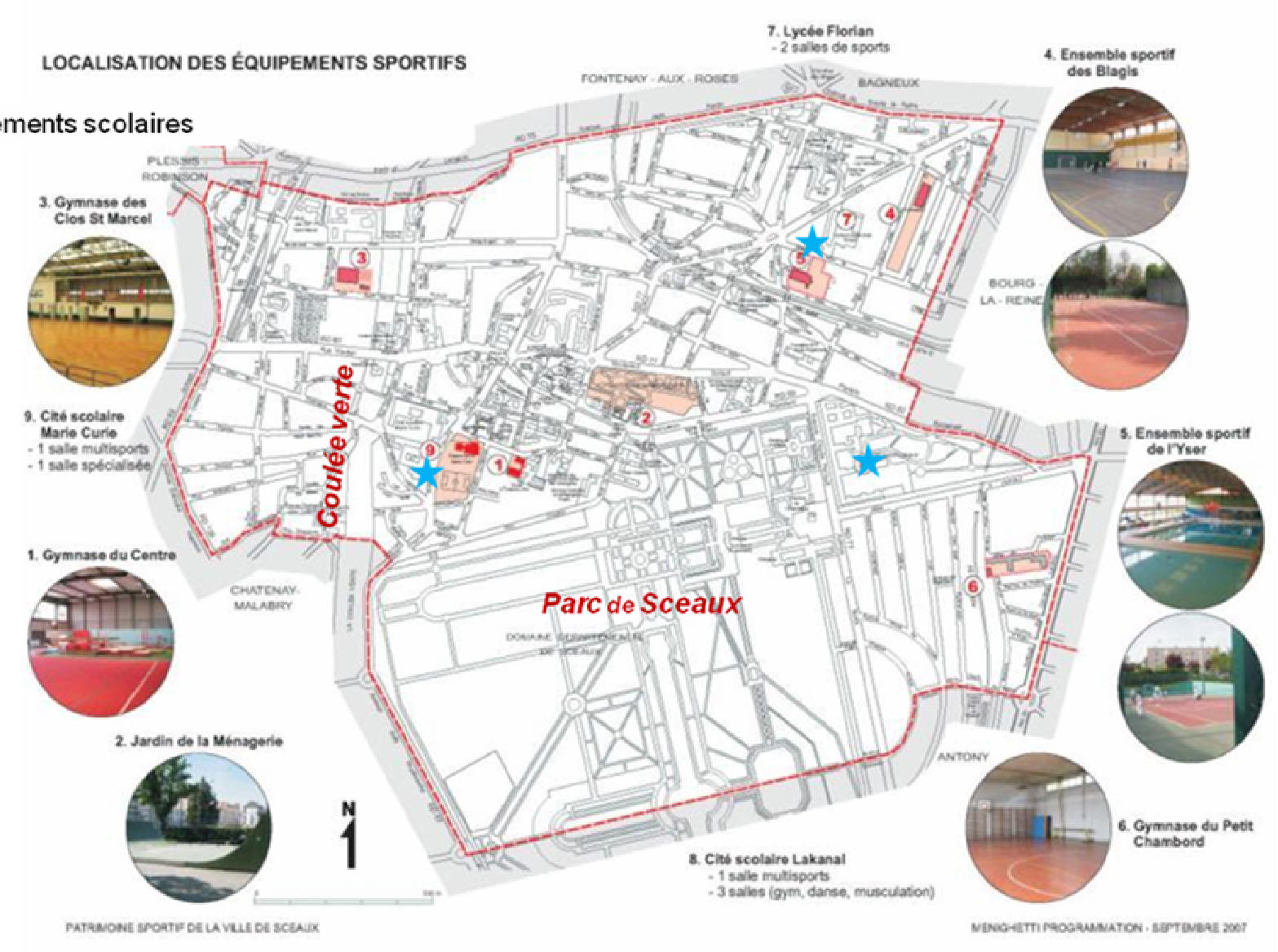
La ville compte :

- 4 gymnases totalisant 9 salles de sport, une seule pouvant accueillir du public (Clos Saint Marcel pour le basket)
- Une piscine composée de 2 bassins
- 14 courts de tennis
- 2 terrains de boules lyonnaises
- 1 allée de pratique pour la pétanque
- Une aire de skate.

Les club sportifs sont largement fréquentés et comptent près de 3000 adhérents toutes disciplines confondues en 2006/2007 (soit l'équivalent de 15% des habitants de Sceaux). Toutefois l'offre d'équipements est saturée, avec des taux d'occupation des équipements très importants (plus de 90%) malgré une large amplitude des horaires d'ouverture (8h30-22h).

Ce constat pose la question de la réorganisation et de l'extension de l'offre en équipements sportifs. En effet, la demande s'exprime de façon intense sur un parc d'équipements principalement construits dans les années 70, et qui souffre d'un état de vétusté plus ou moins avancé selon les cas.

★ Équipements scolaires


LOCALISATION DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS
7. Lycée Florian
- 2 salles de sports
4. Ensemble sportif des Blagis
FONTENAY - AUX - ROSES
BAGNEUX
PLESSIS ROBINSON
3. Gymnase des Clos St Marcel
BOURG - LA - REINE
9. Cité scolaire Marie Curie
- 1 salle multisports
- 1 salle spécialisée
Coulée verte
5. Ensemble sportif de l'Yser
1. Gymnase du Centre
CHATENAY - MALABRY
Parc de Sceaux
2. Jardin de la Ménagerie
ANTONY
6. Gymnase du Petit Chambord
8. Cité scolaire Lakanal
- 1 salle multisports
- 3 salles (gym, danse, musculation)
PATRIMOINE SPORTIF DE LA VILLE DE SCEAUX
MENGHETTI PROGRAMMATION - SEPTEMBRE 2007

2 – Déplacements et infrastructures

De multiples pôles générateurs de déplacements

Le territoire communal est concerné par de multiples et divers pôles attractifs générant des déplacements quotidiens ou hebdomadaires. Il s'agit :

- des pôles de commerces qui attirent une clientèle locale et extra communale avec une fréquence soutenue (quotidienne ou plusieurs fois par semaine).
- des pôles d'enseignements qui accueillent des élèves ou étudiants quotidiennement et génèrent des flux variés de déplacements selon le public concerné
- des équipements de sports et loisirs dont l'attractivité est moins quantifiable et qui génèrent des déplacements moins fréquents (hebdomadaire ou moins).

Les pôles commerciaux générateurs de déplacements

Le centre-ville

Le centre ville en partie aménagé en espace piétons est le principal pôle d'attractivité de la ville. il génère des déplacements massifs et réguliers.

Suite à un sondage réalisé auprès de 365 personnes dans le centre ville, l'étude de l'appareil commercial de Sceaux (*Pivadis-SM Conseil - 2006*) précise que 60% des sondés s'y rendent à pied. La part de la voiture reste limitée à 26%. En revanche, les transports en commun ne constituent pas un moyen d'accès privilégié au centre puisque seuls 12% des sondés les utilisent (3% en RER et 9% en bus).

Le marché qui se tient tous les mercredis et samedis matins capte 45% de clientèle venant des communes voisines, essentiellement de Fontenay-aux-Roses, Antony et Châtenay-Malabry. Au sein de la clientèle interne à Sceaux, la majorité réside dans le centre ville et 15% dans les autres quartiers notamment les Blagis et Robinson.

Suite à un sondage auprès de 58 personnes interrogées sur le marché de Sceaux, 63% des sondés viennent à pied et 32% en voiture, ce qui explique le taux d'occupation très élevé de l'offre en stationnement constaté les jours de marché. La part d'accessibilité par les transports en commun est très réduite (3%).

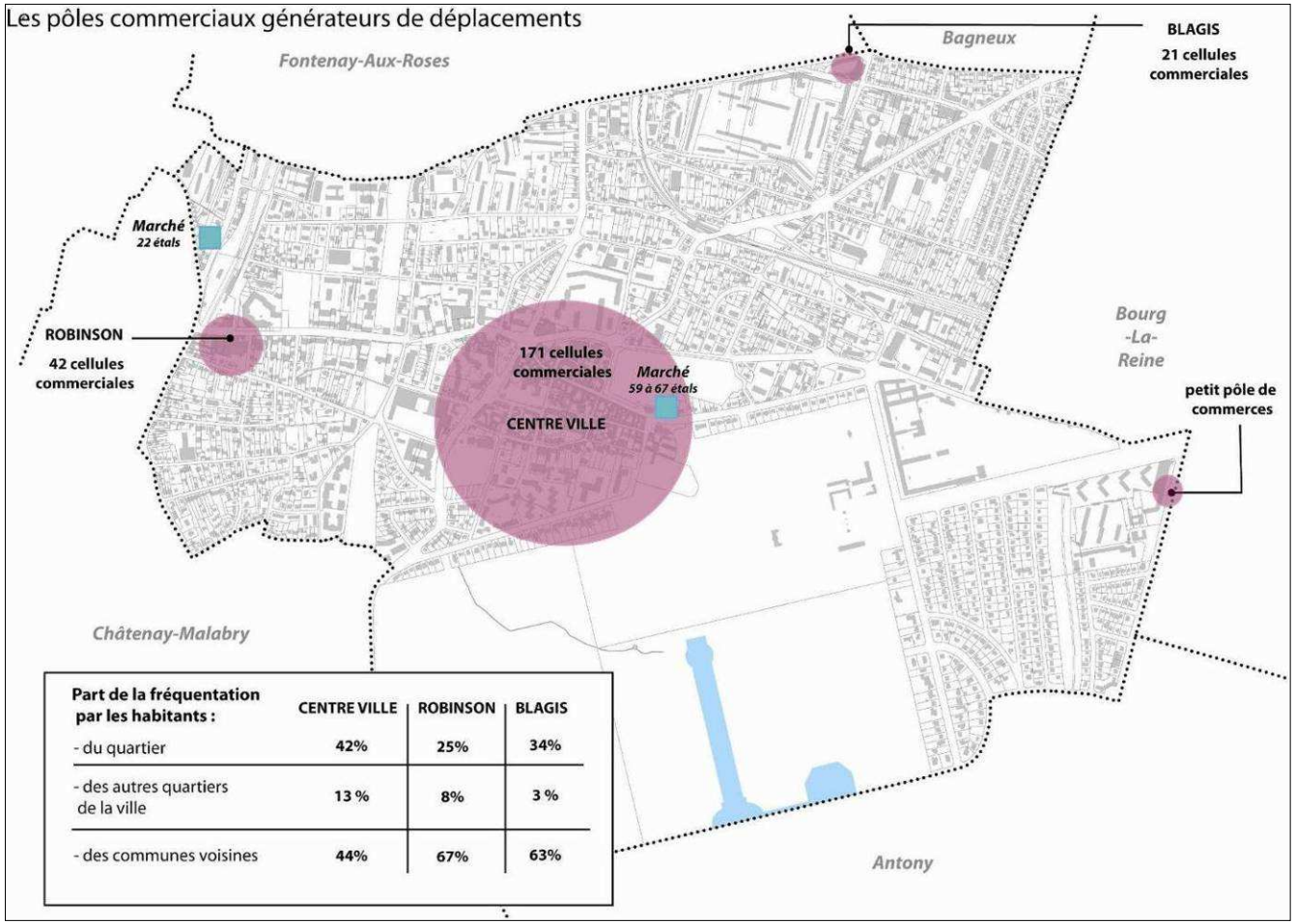
Le pôle Robinson

Le sondage de 190 personnes sur le pôle de Robinson révèle que 58% des sondés s'y rendent à pied. L'usage de la voiture est très limité (11%) alors que l'usage des transports en commun et notamment le bus est significativement développé (25% des sondés s'y rendent en transports en commun, dont 21% en bus).

Le marché de Robinson qui se tient le dimanche matin est peu fréquenté par les Scéens et capte une clientèle essentiellement extra-communale (75%), venant de Châtenay-Malabry, Fontenay-aux-Roses et le Plessis-Robinson. Compte-tenu de cette spécificité de fréquentation, la part de la voiture est beaucoup plus importante que pour les autres sites marchands, atteignant près de 50%. Néanmoins, 46% des clients s'y rendent à pied ou à vélo. Les transports en commun sont peu utilisés (bus 4%).

Le centre commercial des Blagis

Le sondage de 267 personnes sur le quartier des Blagis révèle qu'une large majorité de personnes se rendent à pied au centre commercial du quartier (68%). L'utilisation de la voiture concerne 22% des moyens de locomotion. En revanche, les transports en commun sont très peu utilisés (7% en bus).



Part de la fréquentation par les habitants :	CENTRE VILLE	ROBINSON	BLAGIS
- du quartier	42%	25%	34%
- des autres quartiers de la ville	13 %	8%	3 %
- des communes voisines	44%	67%	63%

Les pôles d'enseignement générateurs de déplacements

Trois types d'équipements d'enseignement peuvent être distingués dans l'analyse des flux de déplacements qu'ils engendrent : les équipements scolaires élémentaires, les équipements d'enseignement secondaire et les équipements d'enseignement supérieur.

Les écoles élémentaires

Sceaux compte 5 écoles (maternelles et élémentaires) sur son territoire, dont 1 école privée. Ces équipements sont répartis sur l'ensemble du territoire et accueillent au total près de 2 200 élèves en 2008.

En dehors de l'école du Petit Chambord (235), les autres équipements scolaires accueillent environ 500 élèves.

Les déplacements générés par ces équipements concernent essentiellement des déplacements en voiture ou à pied.

Les équipements d'enseignement secondaire (collèges et lycées)

Sceaux compte 4 établissements d'enseignement secondaire. Ces établissements accueillent de 1 700 (Lakanal) à 600 élèves (lycée des métiers Florian). Les modes de déplacements pour rejoindre ces établissements sont plus variés : transports en commun, marche à pied, vélo et voiture particulière, généralement des parents d'élèves qui déposent leurs enfants ainsi que le corps enseignant et les personnels administratifs de ces établissements..

Les équipements d'enseignement supérieur

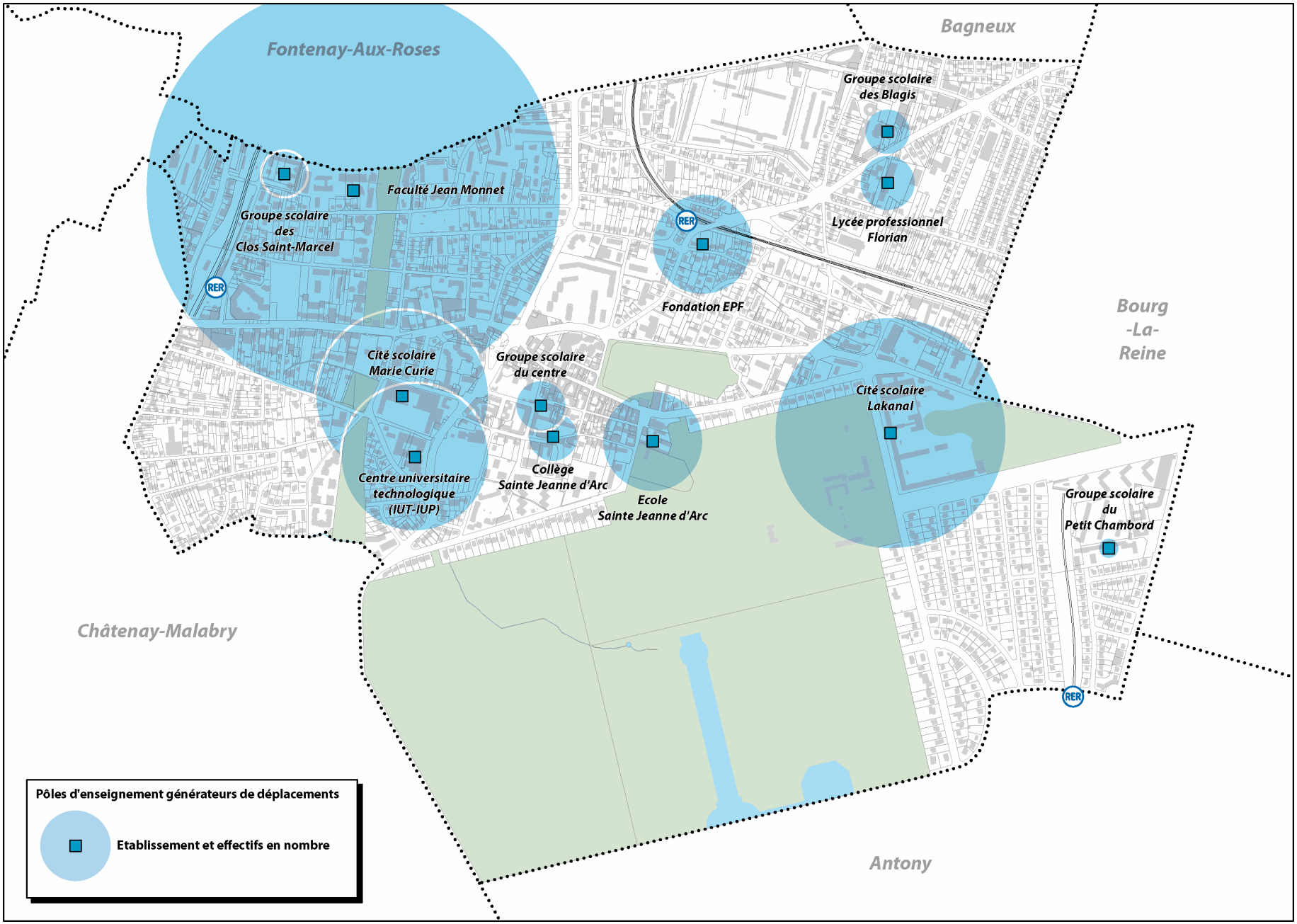
Ville étudiante, Sceaux accueille plus de 8 000 étudiants chaque jour au sein de plusieurs équipements universitaires et d'enseignement supérieur : faculté Jean Monnet (4 500 étudiants), IUT (1 600 étudiants), EPF (1 000 étudiants) et classes préparatoires Lakanal et Marie Curie (1 000 étudiants).

Ces équipements génèrent des déplacements très variés : marche à pied, transports en commun, vélo et voiture particulière des usagers.

Les pôles de déplacements

Les 3 gares RER (Robinson, Sceaux et Parc de Sceaux) présentes sur le territoire communal sont également pôles générateurs de déplacements. Le principal pôle est celui de Robinson, il génère des déplacements variés : transports en commun, notamment bus, marche à pied, vélo et voiture particulière. Les autres gares RER, moins desservies par le réseau de bus, génèrent davantage des déplacements à pied et plus marginalement en voiture ou en vélo.

En outre, le pôle de la gare de Bourg-la-Reine est situé à proximité de Lakanal et du quartier des Musiciens.


Fontenay-Aux-Roses
Bagneux
Groupe scolaire des Blagis
Faculté Jean Monnet
Groupe scolaire des Clos Saint-Marcel
RER
Lycée professionnel Florian
Fondation EPF
Bourg -La- Reine
Cité scolaire Marie Curie
Groupe scolaire du centre
Cité scolaire Lakanal
Collège Sainte Jeanne d'Arc
Centre universitaire technologique (IUT-IUP)
Ecole Sainte Jeanne d'Arc
Groupe scolaire du Petit Chambord
Châtenay-Malabry
Antony
Pôles d'enseignement générateurs de déplacements
Etablissement et effectifs en nombre

Dans ce domaine, la Ville partage réflexions et compétences avec la Communauté d'agglomération des Hauts de Bièvre, en particulier à travers l'élaboration de son Plan Local de Déplacements.

Les principes de circulation et de stationnement

Une armature viaire structurée

La ville bénéficie d'une desserte routière appréciable, sans être pénalisée par la traversée d'axes routiers majeurs. Ainsi, le tronçon Versailles-Créteil de l'A86 d'une part, et la N20 (aujourd'hui D920) Paris-Orléans d'autre part, bordent le territoire sans générer de nuisances particulières.

Le réseau de voies sur le territoire communal couvre 35 km, dont 11 km de voiries départementales.

Ces voies départementales supportent un important trafic :

- la RD 60, véritable colonne vertébrale de la commune, axe Est-Ouest, empruntant la rue Houdan puis l'avenue de Camberwell et se prolongeant par le boulevard Colbert
- la RD 77 traverse au Nord-Est les quartiers de Blagis, des Musiciens et des Coudrais pour rejoindre le centre-ville
- la RD75 longe le territoire communal dans sa partie Nord-Est, en jonction avec les villes de Bagneux et Fontenay-aux-Roses
- la RD 67 traverse la commune du Nord au Sud
- la RD920 constitue la limite Est de la commune. Ancienne voie nationale, elle a récemment été reclassée en voie départementale. Axe structurant à l'échelle du grand sud parisien, la D920 supporte un important trafic de transit. La reconquête urbaine de ses abords est engagée dans de nombreuses communes qu'elle traverse au moyen de projets d'envergure comme la ZAC Croix de Berny à Antony (30 000 m² de bureaux) ou la ZAC de la Bièvre à Bourg-la-Reine (commerces, bureaux logements)
- la RD128 longe la commune en limite Sud-Ouest du territoire communal.

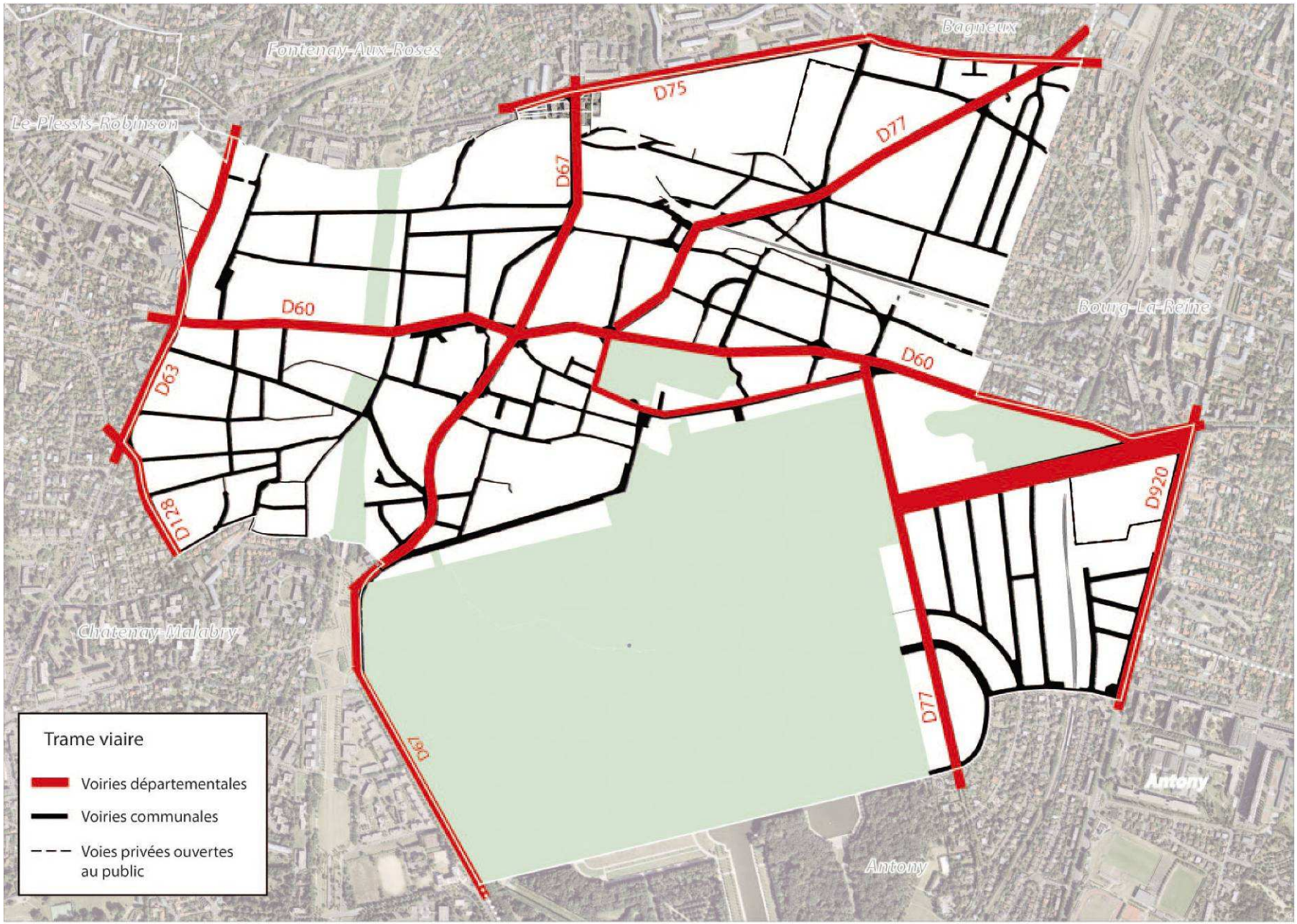
En accompagnement de ce réseau structurant, le réseau de voirie communale offre un maillage assez fin du territoire, parfois contraint par des coupures urbaines liées aux voies ferrées ou à de vastes emprises publiques ou privées. Dans certains cas, le réseau de voies privées prend le relais.

La « ville 30 »

La totalité des 24 kilomètres de voiries communales est classée en « zone 30 » ce qui signifie que sur l'ensemble du réseau de desserte, la vitesse des véhicules est limitée à 30 km/h. Le traitement de ces voies qui accompagne ce classement est destiné à pacifier les circulations, faciliter le partage de la voie par tous modes de déplacement et notamment avec les circulations douces.

La généralisation de la zone 30 pouvant aboutir à la terminologie « ville 30 » relève de plusieurs objectifs poursuivis par la Ville : économiser l'énergie, préserver l'environnement, sécuriser et assurer un véritable partage de l'espace public.

Plusieurs projets de déclassement de voiries départementales sont à l'étude. La possibilité de passer en zone 30 concerne notamment la RD77 (avenue Le Nôtre et avenue Claude Perrault).


Fontenay-Aux-Roses
Bagneux
Le-Plessis-Robinson
D75
D77
D67
D60
D63
D128
D60
Bourg-La-Reine
D920
Chatenay-Malabry
D77
D67
Antony
Antony
Trame viaire
Voiries départementales
Voiries communales
Voies privées ouvertes au public

◉ Des modalités de stationnement différenciées

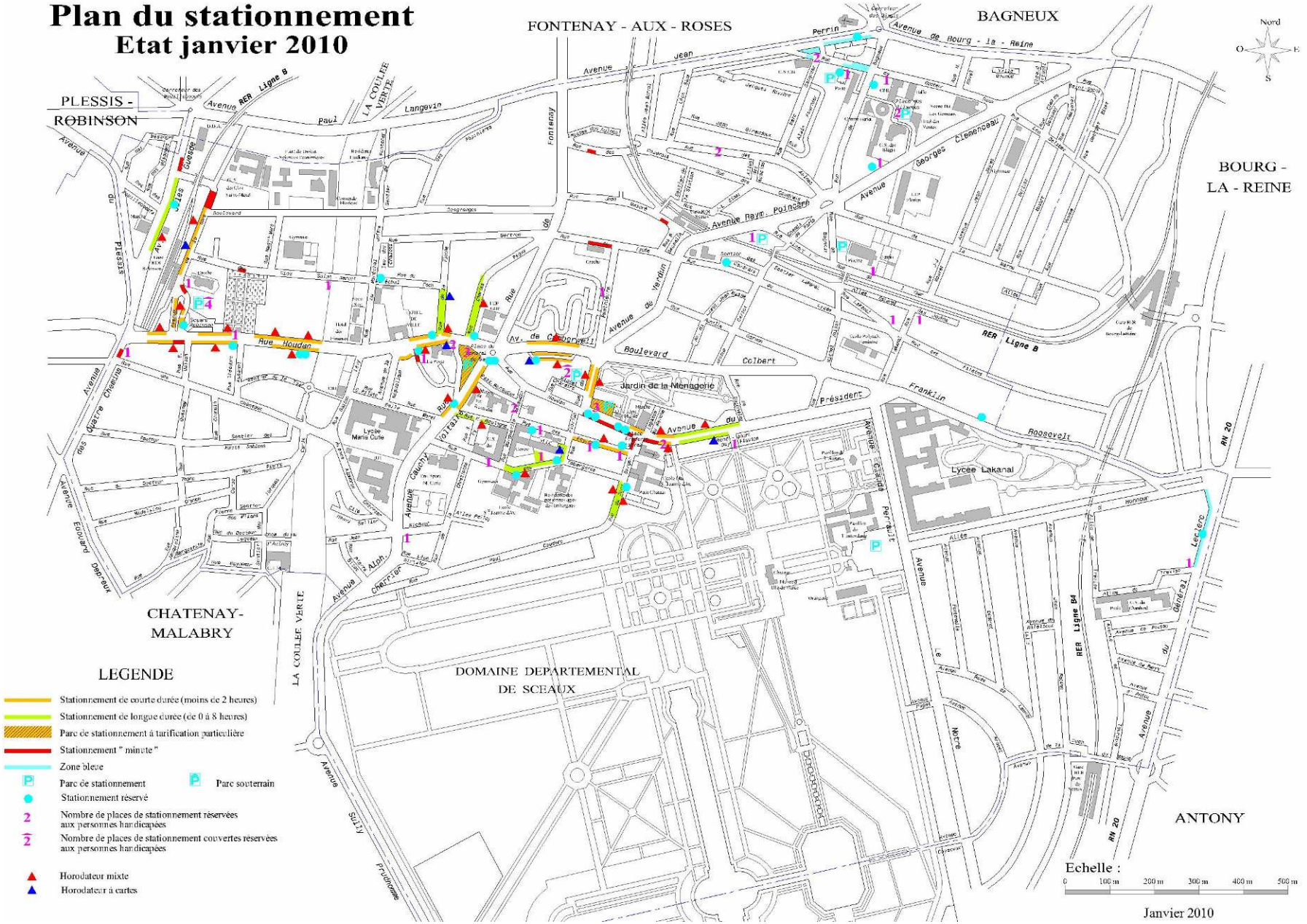
Le stationnement à Sceaux s'organise selon plusieurs modalités :

- des zones de stationnement de courte durée (moins de 2 heures) sont présentes de part et d'autre des voies proches des pôles de commerces de Robinson et du centre ville : avenue de la Gare, rue Houdan, avenue de Camberwell, rue de Penthièvre (en partie), rue de Fontenay (en partie) rue des Écoles…
- des zones de stationnement de longue durée (de 0 à 8 heures) sont présentes de part et d'autres de certaines voies aux abords du pôle Robinson et du centre ville : avenue Jules Guesde, rue de la Flèche, rue Charles Péguy, avec du Président Franklin Roosevelt, rue des Imbergères, rue du Docteur Berger.
- des parcs de stationnement à tarification particulière : place du général De Gaulle et Penthièvre
- des zones de stationnement « minute » sur une partie de la rue de la Gare et de l'avenue Jules Guesde pour desservir l'école des Clos Saint Marcel, sur une partie de la rue du Lycée pour desservir la crèche sur une partie de l'allée des Tilleuls et dans certaines zones du centre ville
- des zones bleues au sein desquelles le stationnement est gratuit mais limité à 1h30. Ces zones se trouvent essentiellement aux abords du centre commercial des Blagis et le long de la D920.
- 2 parcs de stationnement souterrains (centre ville 150 places et Robinson 200 places)

Une trentaine de places réservées aux professionnels (livraisons, professionnels de santé, artisans…) sont réparties sur l'ensemble du territoire communal. Le stationnement y est gratuit et limité à 1 heure.

Enfin, une quarantaine de places de stationnement réservées aux personnes handicapées sont matérialisées sur l'ensemble de la commune.

Un grand nombre d'emplacements pour le stationnement des deux-roues (vélos et deux-roues motorisés) sont répartis sur tout le territoire.


Plan du stationnement
Etat janvier 2010
FONTENAY - AUX - ROSES
BAGNEUX
PLESSIS - ROBINSON
BOURG - LA - REINE
CHATENAY-MALABRY
DOMAINE DEPARTEMENTAL DE SCEAUX
ANTONY
Jardin de la Ménagerie
Lycée Lakanal
Lycée Marie Curie
LEGENDE
Stationnement de courte durée (moins de 2 heures)
Stationnement de longue durée (de 0 à 8 heures)
Parc de stationnement à tarification particulière
Stationnement " minute "
Zone bleue
Parc de stationnement
Parc souterrain
Stationnement réservé
Nombre de places de stationnement réservées aux personnes handicapées
Nombre de places de stationnement couvertes réservées aux personnes handicapées
Horodateur mixte
Horodateur à cartes
Echelle :
0 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m
Janvier 2010

Des transports collectifs performants

Sceaux dispose d'un réseau complet de transports en commun, composé du réseau ferré RER, du réseau de bus métropolitain (RATP) et du réseau de bus intercommunal (Paladin).

Le RER

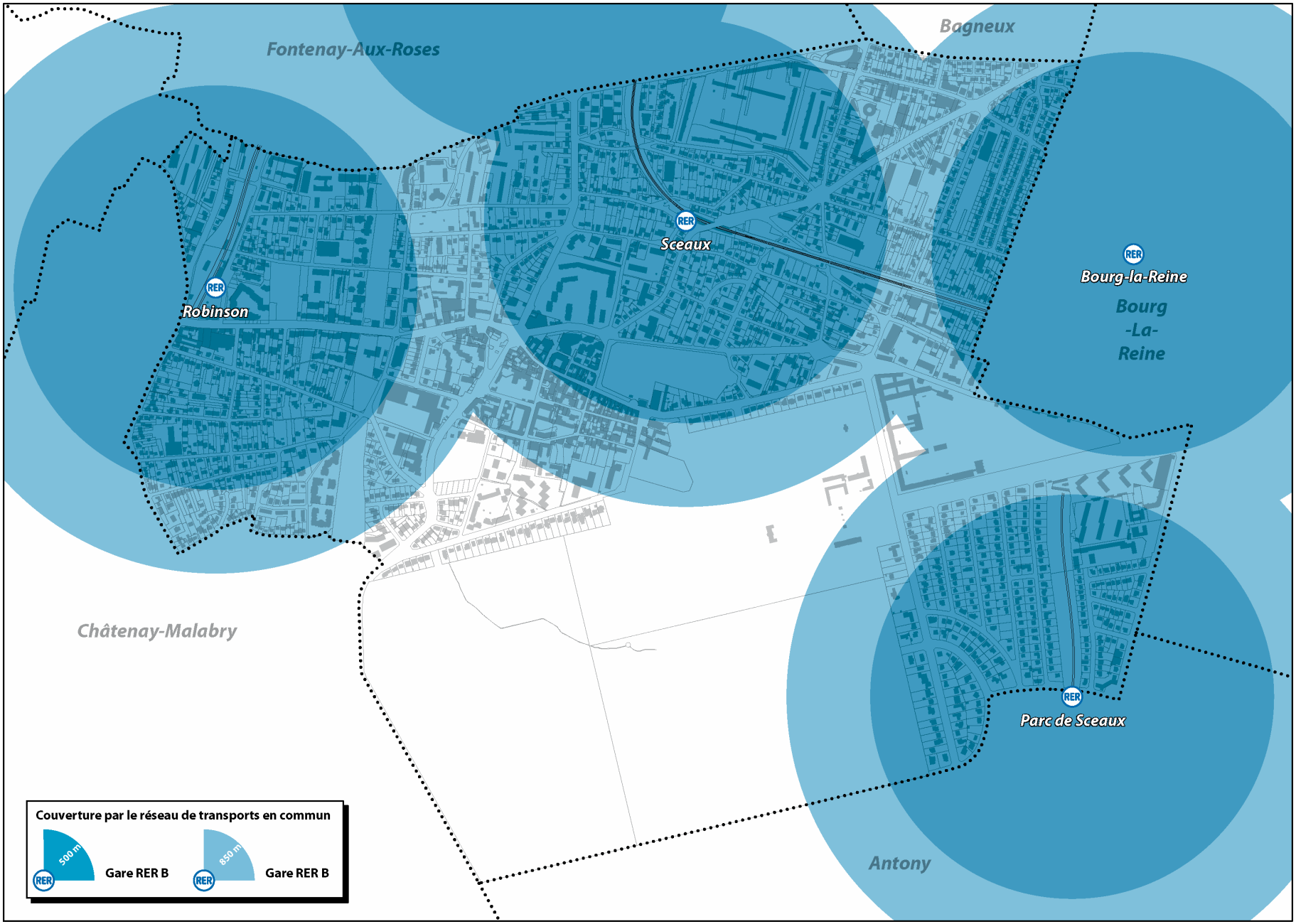
Sceaux est particulièrement privilégiée puisque la ville compte sur son territoire pratiquement 3 gares RER : Robinson à l'Ouest, Sceaux au centre et Parc de Sceaux au Sud-Est. En outre, la gare de RER de Bourg-la-Reine est située à proximité immédiate du quartier nord-est de la ville.

Toutefois, la dégradation de la qualité de service ces dernières années (accessibilité, respect des horaires) pénalise l'attractivité pour ce mode de transport. Sur la branche Robinson, les données RATP de 2008 annoncent une régularité de seulement 64% des trains.

La quasi-totalité des espaces urbains est située dans un périmètre de 850 mètres à vol d'oiseau d'une gare RER. Cette distance correspond à la distance réellement parcourue à pied pour relier la gare RER de Robinson à la Place du général De Gaulle. Au sein de ces périmètres de 850 mètres, il est évident que l'organisation des rues et des cheminements engendre une augmentation de cette distance parcourue, qui peut devenir trop longue pour envisager un rabattement piéton.

La carte suivante délimite également un périmètre « rapproché » de 500 mètres autour des 3 gares présentes à Sceaux et dans les communes voisines. Plus de la moitié du territoire communal est située à moins de 500 mètres d'une de ces gares.

Ces périmètres concernent un tissu urbain à enjeu, support d'une optimisation de l'accueil de population au regard de sa desserte par les transports collectifs.


Fontenay-Aux-Roses
Bagneux
Sceaux
Robinson
Bourg-la-Reine
Bourg
-La-
Reine
Châtenay-Malabry
Parc de Sceaux
Antony
Couverture par le réseau de transports en commun
500 m
Gare RER B
850 m
Gare RER B

Les bus

Le territoire communal est traversé par 11 lignes de bus RATP. Ce réseau est complété par les lignes du Paladin, réseau de bus géré par la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, dont 4 lignes desservent le territoire.

Au total, 15 lignes de bus traversent ou ont pour départ/terminus la commune.

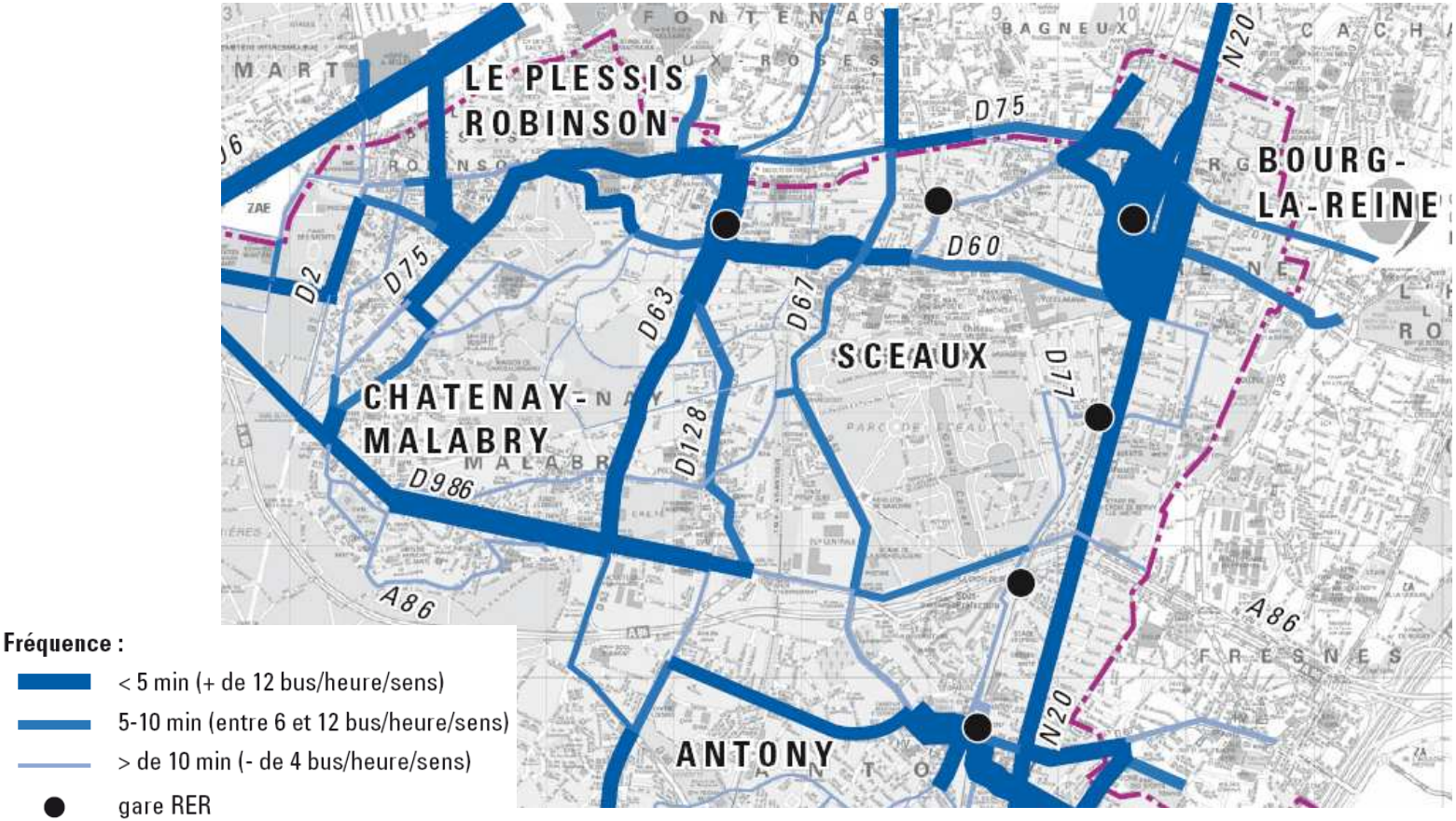
Réseau RATP	128, 179, 192, 194, 195, 197, 294, 388, 390, 394, 395
Réseau Paladin	6, 11, 13, 14

L'analyse de la fréquence cumulée (heure de pointe du matin) des bus sur le réseau scéen (tous réseaux confondus) montre que les secteurs les mieux desservis, c'est-à-dire couvert par une fréquence de bus inférieure à 5 minutes, sont :

- la section rue Houdan – avenue Camberwell
- la section de la RD920
- la section rue Léo Delibes – avenue Georges Clemenceau
- la section avenue Jules Guesde.

En revanche, le secteur des Blagis apparaît comme l'un des secteurs les moins bien desservis.

La traversée Nord-Sud de la commune offre une fréquence légèrement inférieure, de 5 à 10 minutes.



Des liaisons douces développées

Une politique ancienne à Sceaux

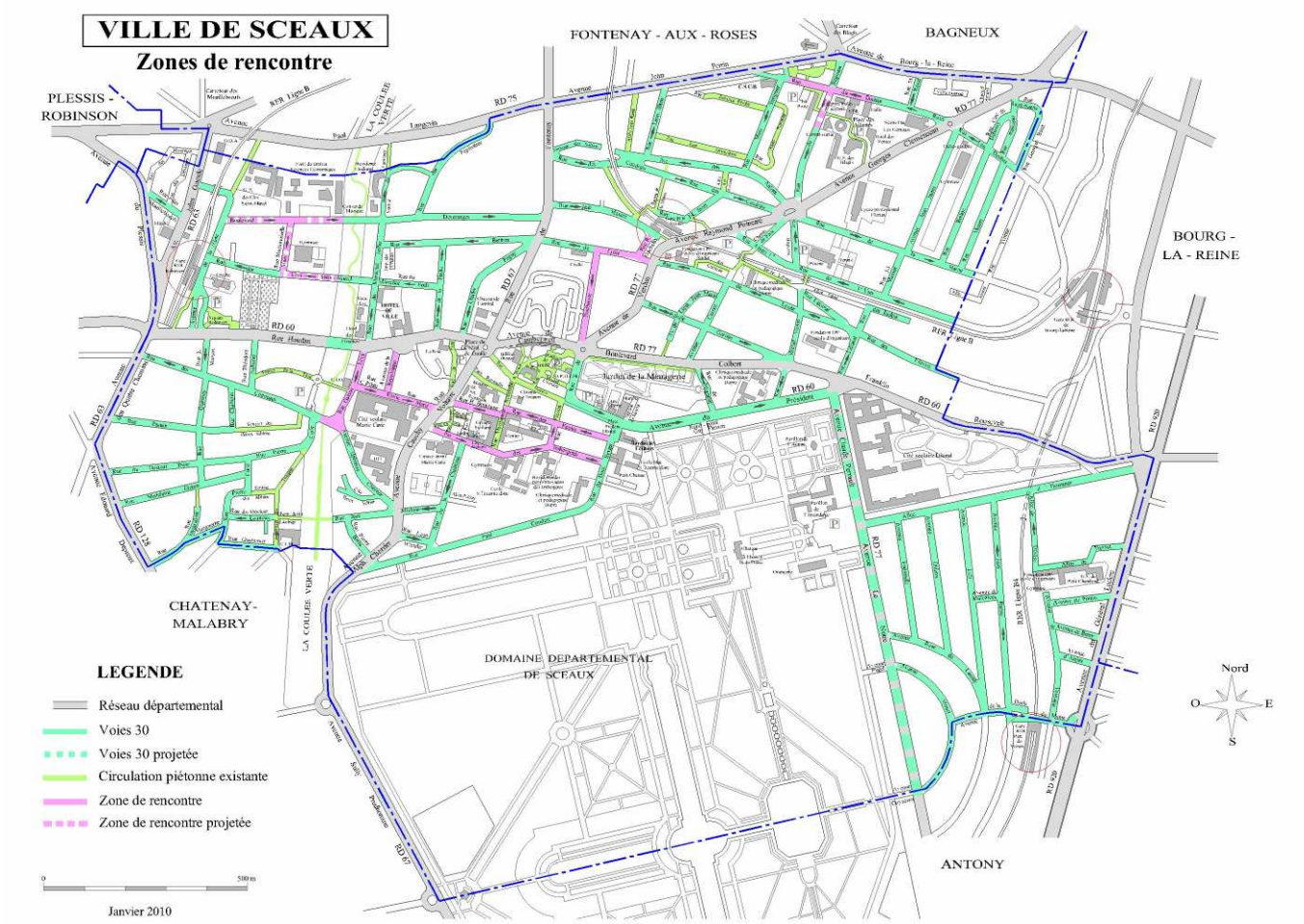
La ville est engagée depuis la fin des années 1970 dans une démarche pour le développement des déplacements non motorisés. Cette démarche s'est traduite par la mise en place de plusieurs aménagements et l'adoption de plusieurs documents :

- 1975, la ville aménage la 1ère rue piétonne d'Île-de-France entre la place du Général de Gaulle et les rues de Penthièvre et Florian. Une grande partie du centre sera ensuite progressivement piétonnisée entre 1981 et 1985.
- 1980, une étude permet de définir la trame verte de Sceaux, avec pour objectif de réaliser, au fur et à mesure des aménagements d'espaces publics, la cohérence et la continuité des cheminements piétonniers. Le schéma des circulations piétonnes, fondé sur l'utilisation d'un certain nombre de sentiers existants et sur la création de nouveaux cheminements a été élaboré. Cette trame verte différenciait les « trajets utilitaires » et les « trajets de promenade » et a permis de nombreuses réalisations telles que :
  - la réhabilitation et l'ouverture au public des sentiers de Fontenay, de l'Yvette, de la Station, des Hauts Sablons, ainsi que des sentiers Lakanal et Latéral
  - l'aménagement du sentier de la Tour et du sentier des Torques
  - l'aménagement de la place des Ailantes et d'un cheminement piétonnier traversant tout l'îlot de l'École des Blagis
  - le prolongement du sentier de la Station permettant d'établir une liaison totalement sécurisée pour les piétons et les cyclistes entre la gare de Sceaux et le quartier des Blagis
  - la création d'un mail le long du Jardin de la Ménagerie et du Boulevard Colbert
- un plan de modération de la vitesse en 1999,
- la signature de la Charte régionale des circulations douces en 2001
- un plan de développement des déplacements cyclables, dit « plan vélo » en 2003. Il définit les objectifs et les partis retenus pour promouvoir un meilleur partage de la rue entre véhicules, piétons et cyclistes :
  - Penser chaque nouvel aménagement comme une opportunité de réduire la vitesse.
  - Favoriser la connexion entre les modes doux de circulation et les transports en commun.
  - Engager une politique de stationnement favorable au partage de l'espace public.
  - Favoriser l'usage du vélo en ville.
- La généralisation des zones 30 sur l'ensemble des voies communales en 2007,
- La création de zones de rencontre et la généralisation des contresens cyclables cyclistes dans les voies communales à sens unique pour les automobiles

Le réseau des circulations douces est développé à Sceaux. Il compte notamment :

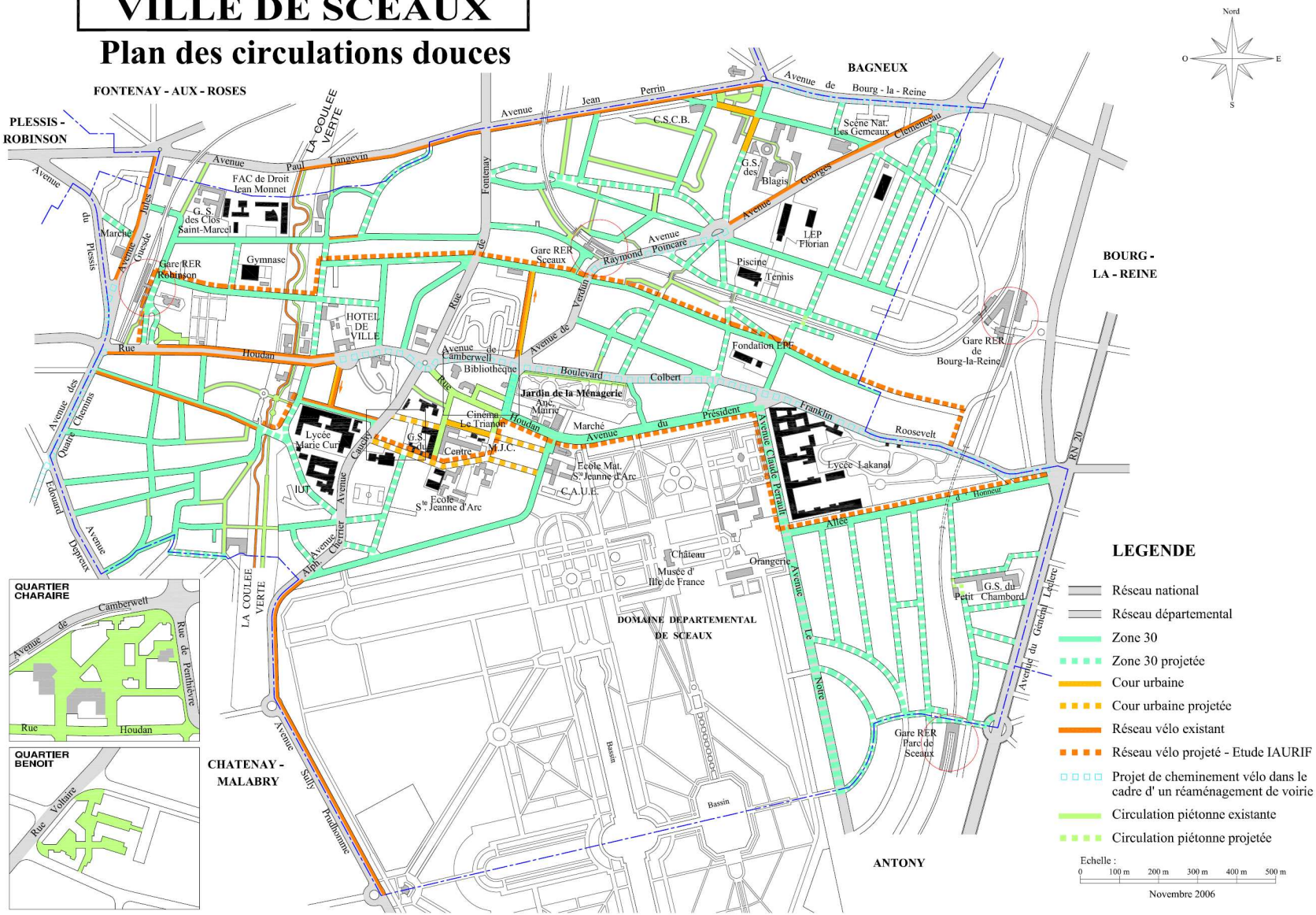
- 4,75 km de pistes ou bandes cyclables aménagés sur chaussée
- 3,4 km de sentiers piétonniers et aires piétonnes ouverts à la circulation des cycles
- 1,3 km de pistes mixtes piétons/cycle sur la coulée verte
- 0,65 km de zone de rencontre, espace partagé entre les piétons, les cyclistes et véhicules roulant au pas.
- 23 km de zone 30.

Le réseau de sentiers piétonniers constitue une trame permettant de réduire l'impact des coupures urbaines et de relier les quartiers entre eux, notamment grâce aux passerelles situées au dessus des voies du RER B : sentier des Coudrais, sentier Lakanal, sentier de la Station.

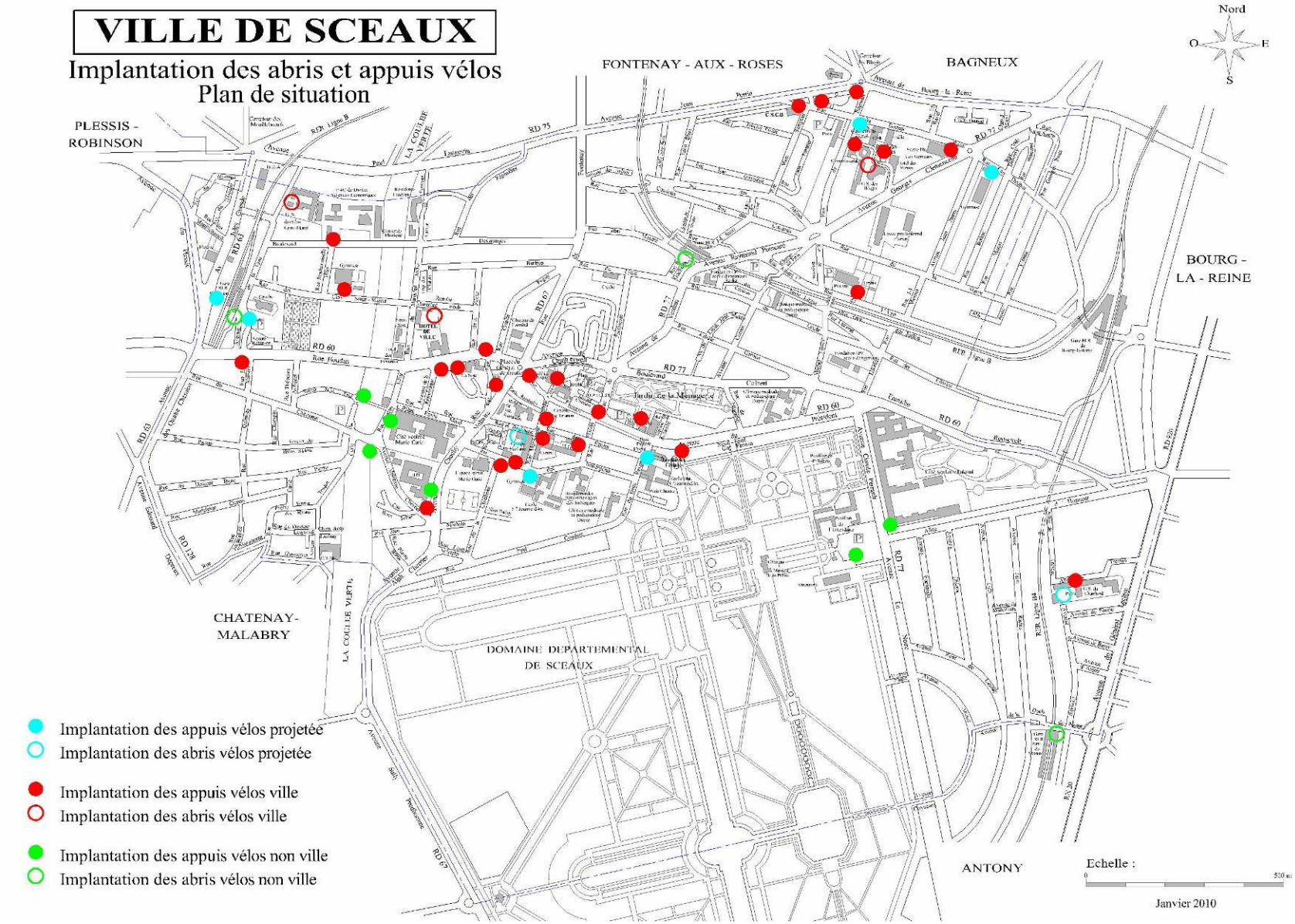


VILLE DE SCEAUX

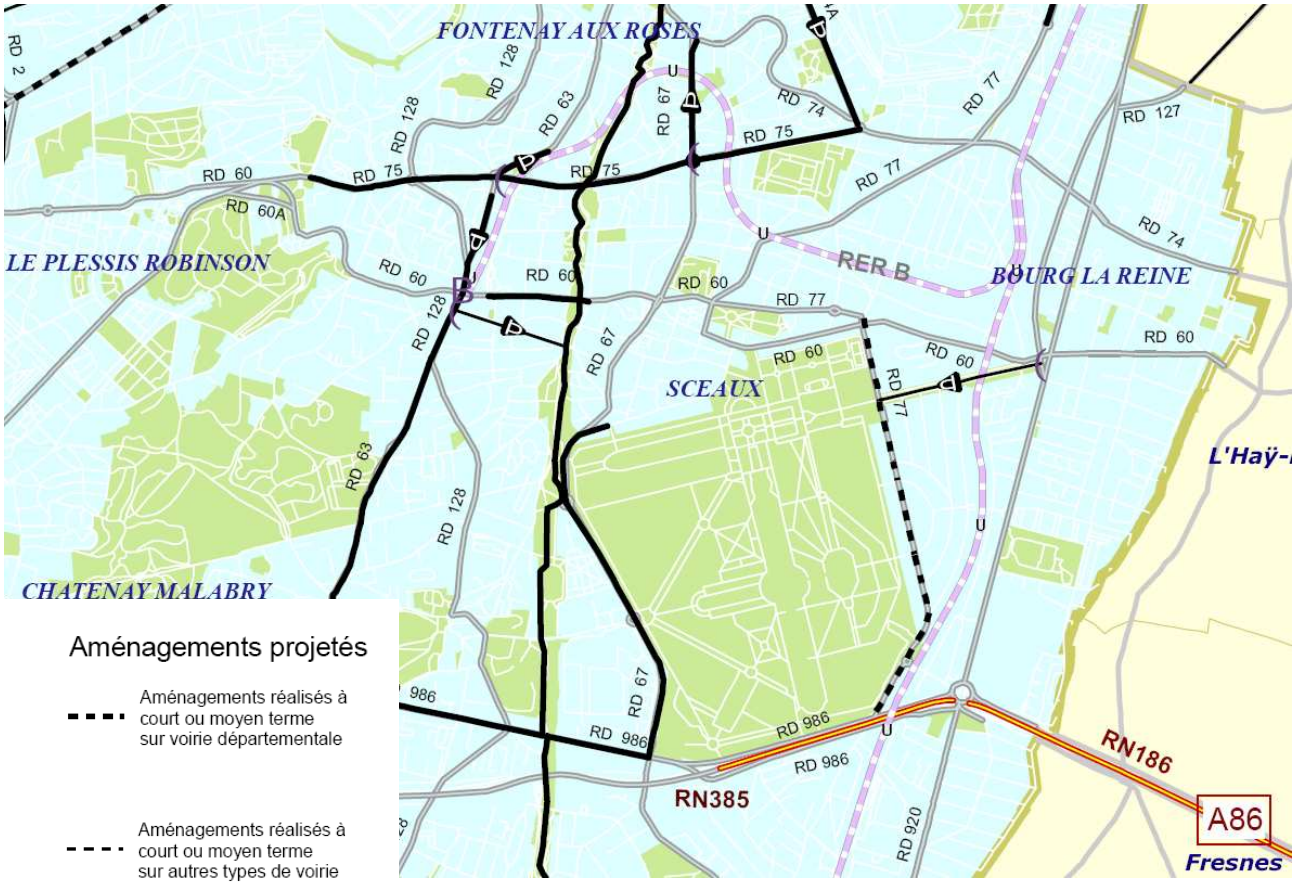
Plan des circulations douces



La Ville compte également de nombreux points d'appuis ou d'abris pour le stationnement des vélos. Localisés à proximité des grands équipements, ces espaces de stationnement favorisent l'utilisation des modes doux.



À l'échelle intercommunale, Sceaux est connectée au réseau de pistes cyclables aménagées par le Département, en particulier dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. Ce réseau dessert la coulée verte, la RD75, la RD67 au Sud longeant le parc, la RD60 dans sa partie Ouest entre la coulée verte et Robinson, la RD63 le long de l'avenue Jules Guesde.



Aménagements existants au 31/12/07

Aménagement bidirectionnel sous maîtrise d'ouvrage départementale complète ou partielle (routes départementales, coulée verte, berges de Seine)

Aménagement bidirectionnel autre maîtrise d'ouvrage (communes, ONF, Etat, PAP, EPAD)

Aménagement unidirectionnel

Aménagements projetés

Aménagements réalisés à court ou moyen terme sur voirie départementale

Aménagements réalisés à court ou moyen terme sur autres types de voirie

Source : Schéma des circulations douces des Hauts-de-Seine – CG92

Les stratégies et politiques en matière de déplacement

Le PDUIF

L'application du PDU d'Île-de-France repose sur la mise en place de comités de pôles et de comités d'axes qui doivent définir les priorités à traiter et les aménagements à réaliser dans le cadre de solutions conformes aux orientations du PDU.

La ville de Sceaux est concernée par l'aménagement de la RD920 et par le comité de pôle de la gare de Robinson.

L'aménagement de la RD920

Pour améliorer le service rendu aux usagers sur chaque ligne Mobilien, les différents partenaires concernés (collectivités, transporteurs, financeurs, associations, …) sont associés dans une structure projet appelée « comité d'axe ». Élaboré dans la recherche du consensus et dans le souci d'une réalisation à court terme de travaux, le « projet d'axe » doit prévoir des mesures significatives en faveur des transports en commun afin de permettre à la ligne support de l'axe de répondre aux objectifs du référentiel Mobilien (amélioration des performances, accessibilité, …).

Initiées par le comité d'axe RN 20 et piloté par le sous-préfet d'Antony, les études d'aménagement de la RD 920, dont la propriété et la gestion ont été transférées au 1er janvier 2006 au conseil général des Hauts-de-Seine depuis les lois de décentralisation, sont désormais pilotées par le Conseil Général des Hauts-de-Seine sur le département 92. Cet axe structurant du Sud parisien traverse deux départements et sept villes : Montrouge, Bagneux, Bourg-la-Reine, Sceaux et Antony pour les Hauts-de-Seine et Arcueil et Cachan pour le Val-de-Marne. Les objectifs de cette requalification sont de réguler le trafic, maintenir le nombre de places de stationnement, conserver les arbres, favoriser les circulations douces et les transports en commun, concevoir des aménagements urbains et paysagers de qualité.

Compte tenu de la complexité du projet, la RD 920 a été décomposée en trois sections du sud au nord :

- la section 1 : Avenue Léon Jouhaux à Antony à Croix de Berny à Antony,
- la section 2 : Croix de Berny à Antony à la Place de la Résistance à Bourg-la-Reine
- la section 3 : Place de la Résistance à Bourg-la-Reine à Porte d'Orléans à Montrouge

La section concernant Sceaux est la section 2, qui prévoit notamment le réaménagement du carrefour situé dans le prolongement de l'Allée d'Honneur.

Le comité de pôle de Sceaux - Robinson

Le caractère innovant de la démarche « pôles d'échanges » préconisée par le PDUIF tient en effet pour une large part à l'affirmation de 3 principes de conception des projets :

1. La première particularité réside dans la globalité de l'approche : l'objectif est de traiter les pôles tout à la fois sous l'angle de la qualité de service (information, accueil, confort, sécurité, présence humaine...), de leur organisation fonctionnelle (gestion des flux de voyageurs, dimensionnement des équipements...), mais également de les appréhender comme des équipements majeurs de la ville participant aux projets de renouvellement urbain.

   Les objectifs concrets des comités de pôles seront, à travers les études préliminaires qu'ils pilotent :

- d'améliorer les accès aux gares par les différents modes de déplacements
- de « pacifier » les échanges aux abords des gares, par un aménagement adapté des espaces publics, des voiries de desserte et des équipements d'intermodalité ;
- de hausser les niveaux de qualité de service offerts aux voyageurs ;
- d'améliorer l'insertion urbaine des infrastructures de transport, en essayant notamment d'atténuer leur impact sur la vie locale.
- D'améliorer l'intermodalité.

2. Le second principe est qu'il s'agit d'une démarche concertée. La démarche associe différents partenaires : ensemble des collectivités concernées, associations d'usagers, représentants du monde économique, opérateurs de transports...

3. Il s'agit enfin d'une démarche opérationnelle, dont les résultats doivent être visibles à court terme pour l'usager : de cet objectif qui traduit le souci d'agir afin d'éviter le scénario fil de l'eau, découlent un certain nombre de contraintes pour l'élaboration et la mise en œuvre des projets. La priorité accordée au court terme n'exclut par exemple nullement l'intégration des projets de plus long terme lorsqu'il en existe : si les actions d'un projet de pôle PDU et celles d'un projet de renouvellement urbain relèvent de temporalités sensiblement différentes, le « comité de pôle » doit être en mesure de coordonner les orientations prises dans les deux projets, de façon à les rendre possibles et complémentaires sans aménagements frustratoires.

Le pôle de Robinson fait partie des 15 pôles de correspondances inscrits dans le département, avec ceux d'Antony/Croix de Berny, Bourg-la-Reine, Chaville/Vélizy/Viroflay….

La gare de Robinson est un pôle structurant de la ville tant sur le plan des transports en commun (gare RER, gare routière…) que de l'intermodalité (présence d'un parc de stationnement souterrain, parc à vélo, débouché de pistes cyclables…).

Le contrat de pôle de Robinson élaboré par le STIF (Syndicat des Transports d'Île-de-France) en juillet 2005 et non encore validé, a participé à la réflexion engagée en vue de réaliser une opération d'aménagement sur le secteur des Quatre-Chemins.

Communes	Part des ménages disposant d'au moins une voiture	
	1999	*2005*
Le Plessis Robinson	79%	80%
Antony	79%	79%
Châtenay-Malabry	77%	78%
Sceaux	**79%**	**77%**
Bourg la Reine	74%	72%

Le taux de motorisation

En 2005, 77% des ménages scéens disposent d'au moins une voiture. Cette proportion est en diminution par rapport à 1999 où 79% des ménages disposait d'une voiture.

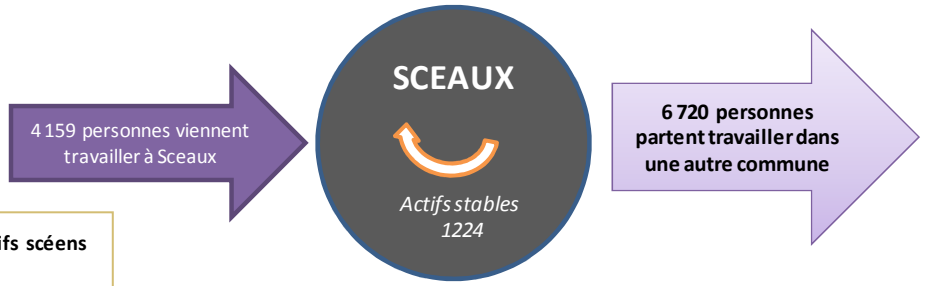
Par rapport aux communes voisines, Sceaux a l'avantage de constater une diminution de son taux de motorisation alors que les communes de Châtenay et le Plessis le voit augmenter.

Des migrations alternantes volumineuses

Sceaux est essentiellement composé d'un tissu résidentiel. Le taux d'emploi, qui correspond au rapport entre le nombre d'emplois à Sceaux et le nombre d'actifs ayant un emploi s'établit à 0,71.

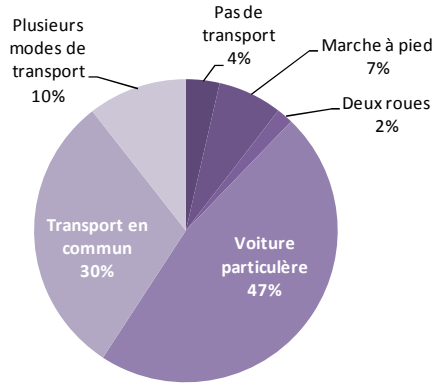
Ce faible taux d'emploi est renforcé par une diminution constante du nombre d'actifs habitant Sceaux et y travaillant : les actifs stables ne représentent que 16% de la population active ayant un emploi. Aussi, beaucoup d'habitants partent travailler hors de la commune et les emplois présents à Sceaux attirent des travailleurs venus d'autres communes.

Source : INSEE 1999


4 159 personnes viennent travailler à Sceaux
SCEAUX
Actifs stables 1224
6 720 personnes partent travailler dans une autre commune

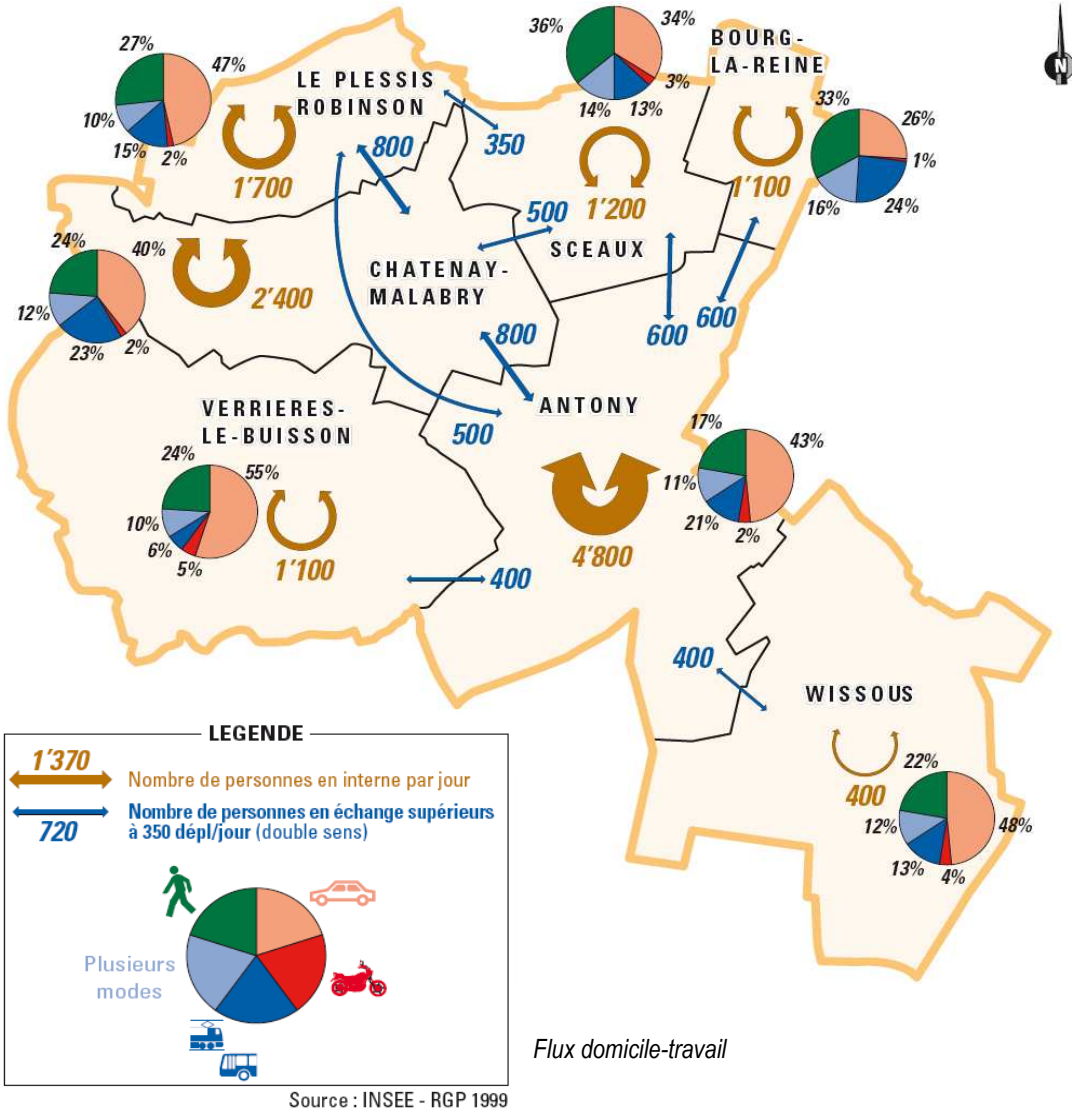
Actifs scéens ayant un emploi et travaillant à Sceaux		
	Nombre	Part
1982	1 691	21%
1990	1 726	22%
1999	1 244	16%

Modes de déplacement domicile-travail des actifs scéens ayant un emploi en 1999



Pour ces migrations pendulaires, différents modes de déplacements étaient utilisés en 1999, dont la voiture particulière qui supporte la quasi moitié des migrations pendulaires. Les transports en commun représentent 30% des modes de déplacements, part qui pourrait être plus importante au regard de la desserte de la commune par le réseau lourd du RER, dont cependant la qualité de service est en diminution.

À l'échelle de la CAHB, les déplacements domicile-travail intra-communautaires représentent environ 19 100 déplacements de personnes. À Sceaux, ces échanges journaliers se font essentiellement avec Antony (600 personnes par jour), Châtenay-Malabry (500) et le Plessis-Robinson (350).



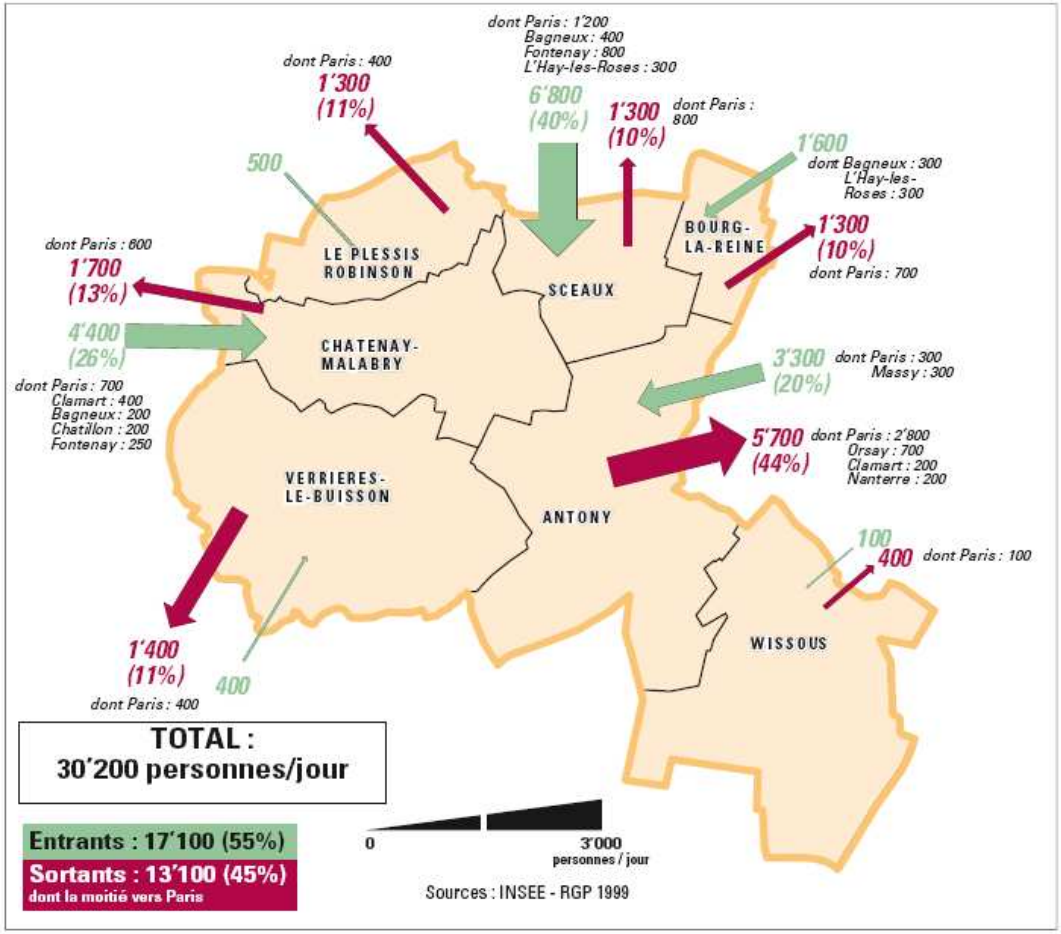
Flux domicile-travail

Source : INSEE - RGP 1999

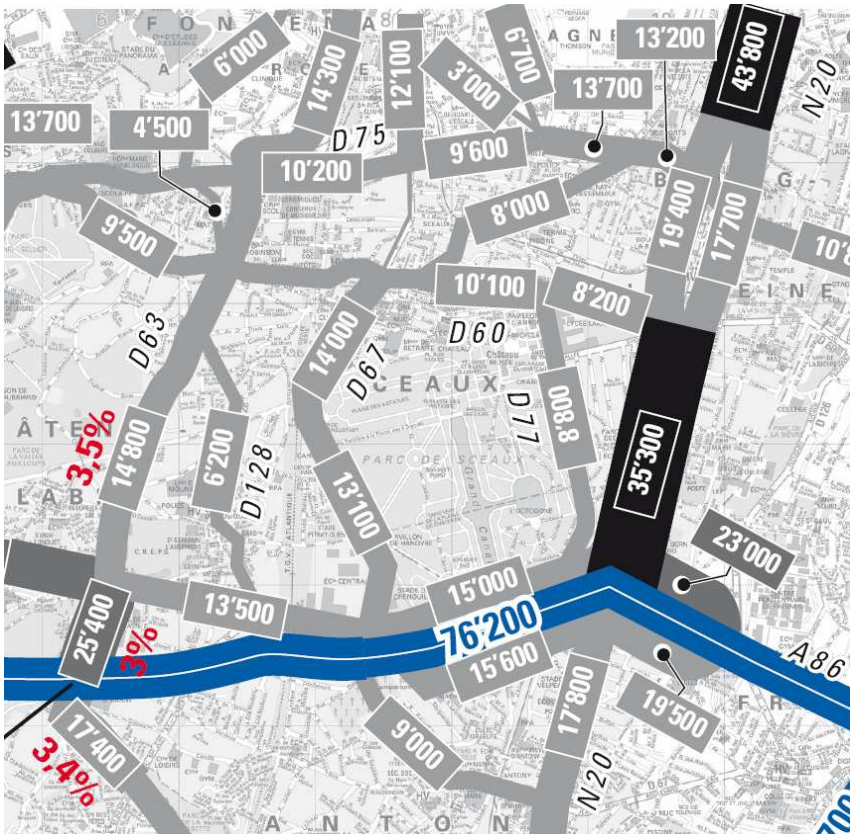
Les déplacements domicile-études

Sceaux est l'une des communes du secteur Sud des Hauts-de-Seine la plus attractive pour les étudiants : 6 800 étudiants se rendent quotidiennement à Sceaux depuis d'autres communes, dont 1 200 viennent de Paris.

Cette proportion inégalée dans les autres communes de la CAHB traduit la vocation étudiante et universitaire de la ville qui attire chaque jour des élèves et leurs professeurs. Le maintien d'une desserte efficace en transport en commun avec Paris est donc fondamental pour conserver la vocation et l'attractivité de Sceaux.



Flux domicile-études : Communes CAHB - Extérieur



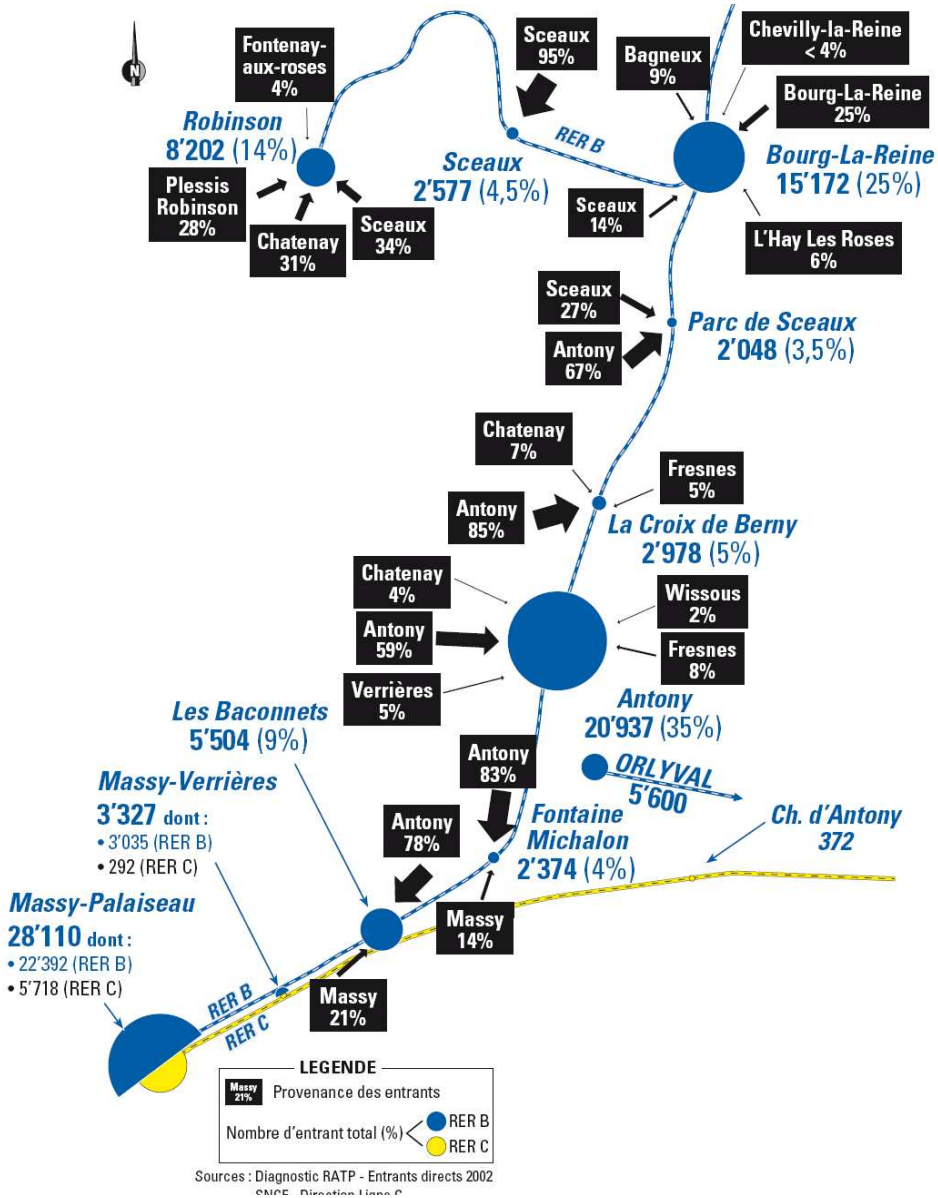
L'occupation du réseau viaire

Le trafic routier le plus important à Sceaux concerne la RD920 qui en 2004-2005 supportait un trafic journalier de 35 000 véhicules. Les axes les plus empruntés et traversant la commune sont, par ordre d'importance :

- la D67 et la D63 qui supportent chacune un trafic journalier de plus de 14 000 véhicules
- la D60 et la D75 qui supportent chacune un trafic de 10 000 véhicules par jour en moyenne
- la D77 qui supporte un trafic moyen de 8 000 véhicules par jour tout le long de son parcours scéen
- la D128 qui supporte un trafic de 6 000 véhicules par jour.

Source : études PLD – Transitec 2007

La fréquentation des transports collectifs



Sources : Diagnostic RATP - Entrants directs 2002

Le pôle de Robinson est la 3ème gare la plus fréquentée sur le territoire intercommunal. Elle accueille 8 200 entrants chaque jour, derrière la gare d'Antony qui en compte presque 21 000 et Bourg-la-Reine 15 200.

La fréquentation des gares RER situées sur la territoire communal montre également l'étendue de l'attractivité de ces pôles de transports et permet de définir les besoins en termes d'intermodalité aux abords de ces gares.

La gare de Robinson avec ces 8 200 entrants par jour, est fréquentée par des usagers qui sont pour 1/3 des Scéens, pour 1/3 des habitants de Châtenay-Malabry et pour moins d'1/3 des habitants du Plessis-Robinson. Les habitants de Fontenay-aux-Roses ne représentent que 4% des usagers de la gare de Robinson.

La gare de Sceaux accueille 2 500 entrants par jour, qui sont quasi-exclusivement des Scéens.

Enfin, la gare du Parc de Sceaux comptant 2 000 entrants journalier, est majoritairement utilisée par des habitants d'Antony et par une partie des Scéens.

Les habitants de Sceaux utilisent également la gare de RER de Bourg-la-Reine. Sur les 15 200 usagers de cette gare, 2 100 sont des Scéens.

Gares	Nb d'entrants journaliers	Part de Scéens	Nb de Scéens entrants par jour
)binson	8 202	34%	2 788
:eaux	2 577	95%	2 448
ırc de Sceaux	2 048	27%	553
urg-la-Reine	15 172	14%	2 124
tal	27 999	26%	7 913

Source RATP 2002 en cours d'actualisation.

Ainsi, 7 913 Scéens prennent le RER chaque jour, soit plus de 40% de la population.

Synthèse et principaux enseignements

- Une armature commerciale structurée en 3 pôles : le centre-ville, Robinson et les Blagis
- Le centre-ville est le principal pôle commercial de Sceaux. Il attire une clientèle communale mais aussi celle des communes voisines. le marché est également un vecteur important d'attractivité pour le centre-ville.
- Le pôle de Robinson bénéficie de son excellente desserte par les transports en commun et attire ainsi une clientèle élargie.
- Le pôle des Blagis s'inscrit dans une logique de proximité, il est essentiellement fréquenté par les habitants du quartier.
- Quelques commerces et activités sont présents sur les abords de la RD920, mais ne forment pas un pôle en tant que tel.
- La Ville mène une politique active pour le maintien du commerce et de sa diversité : mise en place du droit de préemption des fonds de commerce et artisanaux et des baux commerciaux, subvention du FISAC…

- Les équipements collectifs sont nombreux, diversifiés et relativement bien répartis sur le territoire
- Environ 400 places de crèches sont offertes
- 4 écoles maternelles et élémentaires publiques et 1 privée accueillent au total 2 200 enfants, mais les effectifs sont en baisse dans ces établissements
- 3 collèges et 3 lycées accueillent au total 4 600 élèves
- 5 établissements de formation supérieure accueillent au total 8 200 étudiants
- À Sceaux, 15 000 apprenants
- De nombreux équipements culturels et sportifs très fréquentés, parfois saturés

- Divers pôles générateurs de déplacements : pôles de commerces, grands équipements d'enseignement, pôle de déplacements…
- Une armature viaire organisée par plusieurs voies départementales en radiales et structurée autour de la rue Houdan, véritable colonne vertébrale de la ville
- Des transports collectifs performants avec 4 gares de RER sur le territoire ou à proximité immédiate
- La quasi-totalité des espaces urbains sont situés dans un rayon de 850 mètres autour des gares
- En complément, un rabattement en bus RATP et Paladin
- Cependant, certains quartiers sont moins bien desservis, comme le quartier des Blagis
- Des liaisons douces développées mais pouvant être renforcées pour faciliter l'accès aux équipements collectifs
- L'avenir du pôle de Robinson et de la RD920 en projet dans le cadre du PDUIF
- La voiture individuelle encore très utilisée pour les migrations domicile-travail
- Néanmoins, près de 8 000 Scéens prennent chaque jour le RER, soit 40% de la population
- Sceaux est le 1er pôle d'attractivité de la CAHB pour les étudiants (6 800 viennent chaque jour à Sceaux, dont 1 200 parisiens)

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE II

PARTIE 1 - Données déterminantes du cadre physique

Source : Rapport de Présentation du POS

Un relief déterminant

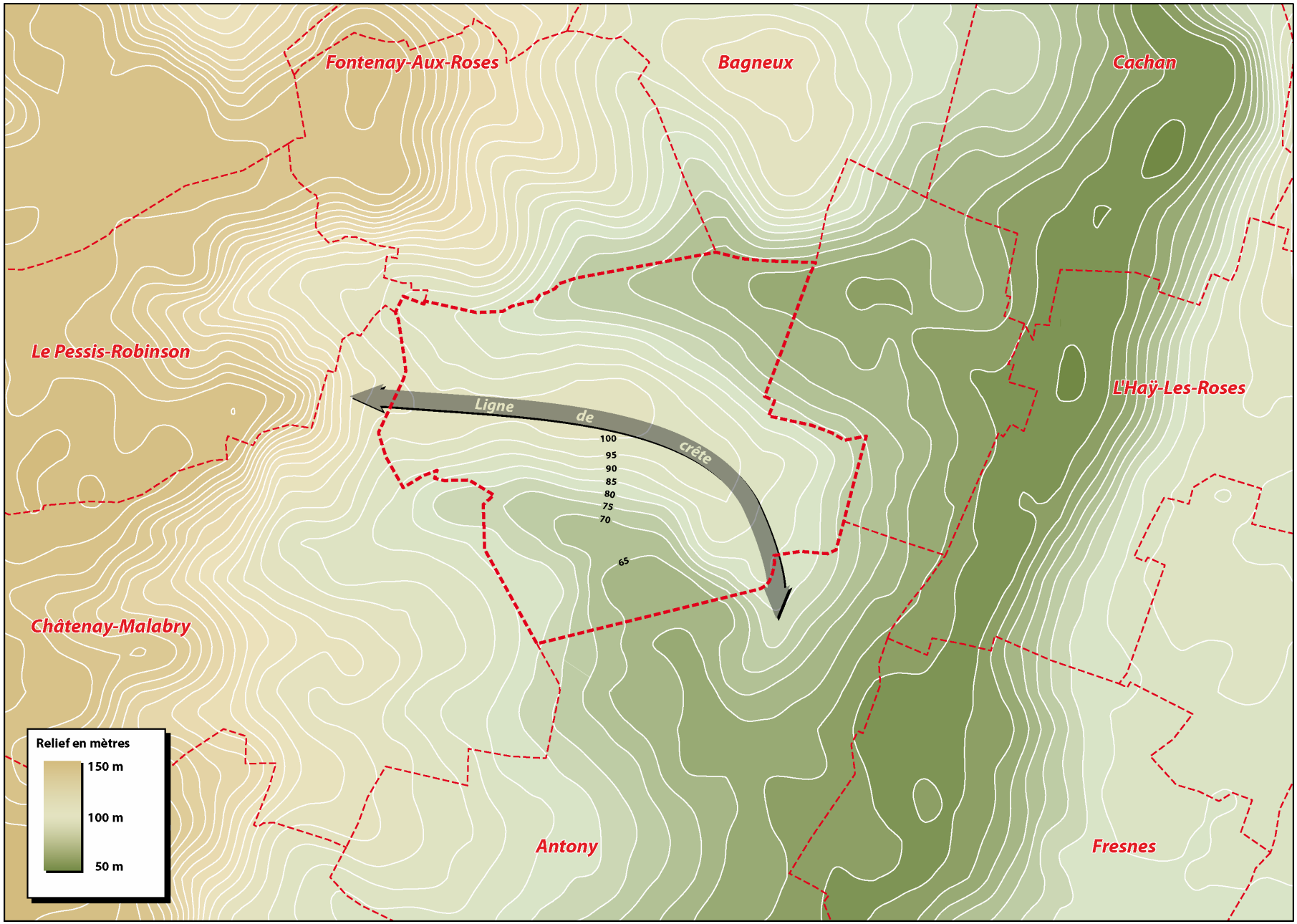
Sceaux se situe à une altitude moyenne de 100 m au-dessus du niveau de la mer, à 2,17° de longitude est, et 48,47° de latitude nord. Plus précisément, la commune est localisée sur le sommet et les deux versants d'une colline de 102 m d'altitude, dominant au Nord la vallée de Fontenay-aux-Roses et à l'Est celle de la Bièvre, affluent de la rive gauche de la Seine.

Les cotes s'échelonnent d'une altitude variant de 55 (Carrefour Clemenceau aux Blagis) à 103 (Quartier Charaire dans le Centre Ville).

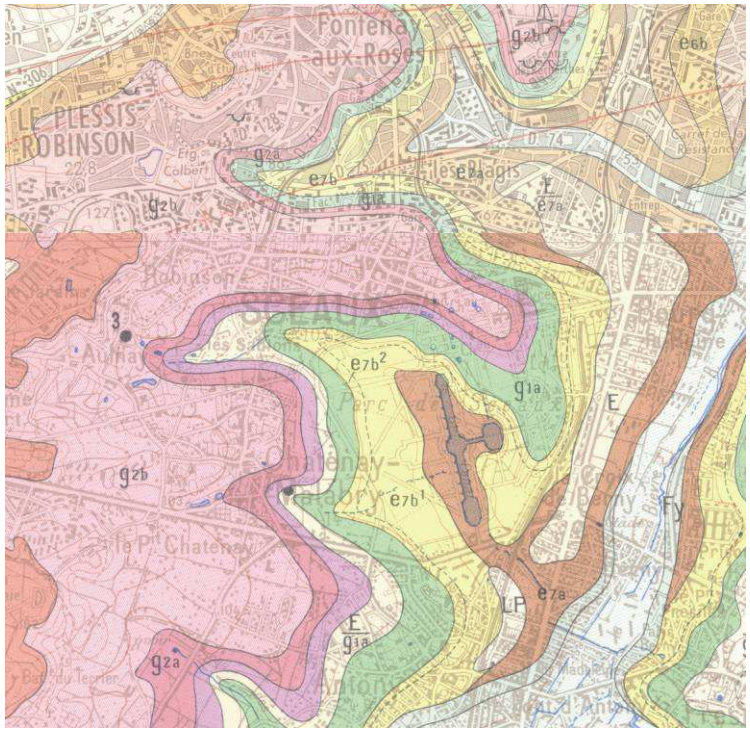
Au plan altimétrique, le centre-ville domine très largement l'ensemble de la commune, souligné par une déclivité relativement importante vers les secteurs Sud (Parc de Sceaux) et Nord-Est (Quartier des Blagis) et plus atténuée vers les quartiers Ouest.

Le centre de Sceaux est en effet établi sur une ligne de crête faisant partie du plateau du Hurepoix qui s'étire d'Est en Ouest et sépare deux vallées : celle de la Fontaine-du-Moulin au Nord, et celle du Rû d'Aulnay au Sud-Ouest (rivière qui alimente depuis 1670 les canaux du Parc de Sceaux). Ces deux cours d'eau sont aujourd'hui canalisés.

Le point culminant de cette crête, à 103,6 m d'altitude, est situé à mi-parcours de l'avenue Camberwell. Le centre-ville de Sceaux est disposé sur le versant Sud de la crête, entre les cotes 90 m et 102 m et présente donc une dénivellation de près de 10 m (l'équivalent d'un immeuble de trois niveaux) entre la place Voltaire et la rue des Imbergères qui suit sensiblement la cote 93 m.


Fontenay-Aux-Roses
Bagneux
Cachan
Le Pessis-Robinson
L'Haÿ-Les-Roses
Ligne de crête
100
95
90
85
80
75
70
65
Châtenay-Malabry
Antony
Fresnes
Relief en mètres
150 m
100 m
50 m

Une géologie variée



À Sceaux, plusieurs types de couches géologiques composent le sous-sol :

- les calcaires de Champigny (e7a, marron)) sous les bassins du parc

- les marnes blanches (e7b², jaune) sous le Parc et sous la partie Est du lotissement du Parc de Sceaux, la rue des Filmins et sous la rue du Docteur Roux

- les marnes vertes (g1a, vert) sous la partie Ouest du lotissement du Parc de Sceaux, la cité scolaire Lakanal, la rue Lakanal, la Faculté Jean Monnet…

- les calcaires et meulières de Brie (g1b, mauve), sous le Sud du centre ancien, sous la cité scolaire Marie Curie

- les marnes à Huitres (g2a, fuchsia) qui doublent la couche géologique précédente.

- les grès de Fontainebleau (g2b, rose) qui est la couche la plus répandue à Sceaux et qui s'étire sous la rue Houdan, le centre ancien, le quartier des Sablons…

- les éboulis (E, beige) sous la RD920 et ses abords.

Un contexte climatique tempéré

Températures

Située en région parisienne, de climat tempéré, Sceaux bénéficie de températures sans excès été comme hiver.

L'été, la température oscille autour d'une moyenne de 21°, au printemps et à l'automne 15° et l'hiver autour de 5°C.

A certaines occasions, les températures estivales ont enregistré des maximales absolues de 36° C quant aux minimales des températures hivernales, il est arrivé que leurs valeurs descendent jusqu'à –14° C.

Précipitations

Il tombe en moyenne un peu plus de 600 mm d'eau par an, ce qui représente une moyenne mensuelle de 50 mm. Néanmoins, les saisons influent et corrigent quelque peu cette moyenne.

En termes de répartition, il pleut 13,5 jours/mois ce qui représente 45 % de jours avec pluie sur une durée de 1 mois. Les mois les plus favorables étant juillet et août qui enregistrent seulement 10 jours avec précipitations. Mai, juin et septembre apparaissent enfin comme les mois où les précipitations sont les plus importantes.

Ensoleillement

La durée moyenne de l'insolation est de 1 760 heures/an, avec juillet et août qui enregistrent à eux seuls 468 heures d'ensoleillement, soit 27 % du total de l'insolation annuelle.

Un réseau hydrographique simple

Bassin versant de la vallée de la Bièvre

- rû de Châtenay
- rû de la Fontaine du Moulin

Les formations superficielles, qui constituent généralement l'assise des fondations des bâtiments, ne présentent pas un caractère aquifère au sens strict.

La zone de versant et les formations de pente sont le siège d'écoulements localisés s'effectuant de manière aléatoire, à la faveur de discontinuités lithologiques.

Au niveau du domaine communal, l'aquifère superficiel principal correspond aux sables de Fontainebleau dont le mur imperméable formé par les Marnes à Huîtres provoque la vidange de la nappe dans les formations de pentes ou l'émergence de sources à flancs de versants. Il en est, de même, pour le second système aquifère que représente le calcaire de Brie, dont le mur imperméable est constitué par l'argile verte.

L'alimentation et le régime d'écoulement des eaux en zone de plateau et de versants sont en relation directe avec les précipitations. Des fuites de réseaux enterrés (eaux potables, eaux usées...) sont également susceptibles de constituer, le cas échéant, une alimentation significative.

La compétence de l'entretien du réseau hydrographique superficiel (la Bièvre) a été déléguée par la CAHB au Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB), qui a pour mission de réaliser les études et travaux pour réguler le cours de la rivière, le surveiller, l'entretenir et le mettre en valeur.

PARTIE 2 – Paysage et formations végétales

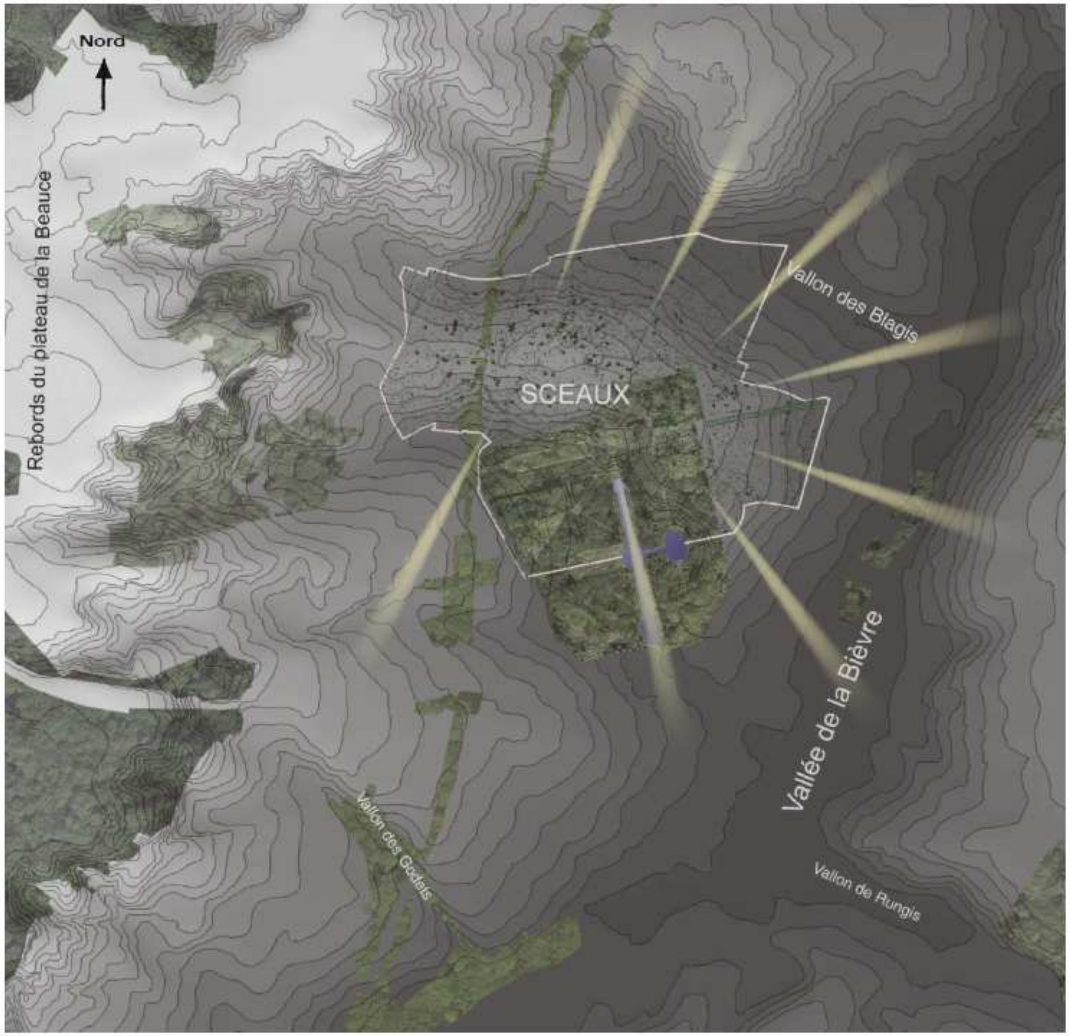
Des perceptions visuelles hétéroclites

L'urbanisme de la ville de Sceaux est en lien direct avec la géographie. De nombreuses vues sur les horizons lointains existent et participent directement au vocabulaire du paysage urbain.

Les échappées visuelles sont nombreuses :

- au milieu d'un quartier de résidence pavillonnaire ;
- le long de la rue Houdan;
- sur la coulée verte ;
- à l'un des carrefours d'entrée de la commune…

Cette géographie urbaine caractéristique est à développer et à mettre en valeur.



Le paysage des rues

Les rues de Sceaux ont des profils différents selon leur vocation, les usages qu'elles supportent et les espaces qu'elles desservent.

Au sein des quartiers pavillonnaires, la composition des clôtures ainsi que l'implantation des constructions dessinent des paysages diversifiés.

Certaines voies sont marquées par des variations dans l'alignement des constructions, la qualité et diversité des jardins privés et des clôtures. D'autres, desservant généralement des opérations de lotissements sont marquées par une plus grande linéarité visuelle, structurée par des clôtures opaques et un alignement systématique des constructions.

Rue des Aulnes

Rue des Coudrais

Quartiers des Sablons

Une trame verte abondante

Sur une superficie communale total de 360 ha, environ un tiers soit 118 ha d'espaces verts, sont ouverts au public. Il s'agit :

- du Parc de Sceaux = 110 ha (pour ce qui concerne la partie sur Sceaux)
- du Jardin de la Ménagerie = 3,5 ha
- de la Coulée Verte = 4,2 ha

A cela, il convient d'ajouter le parc privé du Lycée Lakanal d'une superficie de l'ordre de 3,5 ha. L'étude de la Région Ile de France, intitulée « Etude de la construction du parc à travers l'histoire » (mars 2010) montre que le parc , qui s'est constitué au 19ème siècle, est indissociable des locaux scolaires et a été réaménagé en 1903 avec création d'aires de jeux et terrains de sports.

Ces parcs et jardins ne constituent pas l'unique patrimoine végétal puisque les deux tiers de l'espace urbanisé de la commune sont occupés à 70% par des zones d'habitat pavillonnaire avec jardins.

Deux secteurs, la résidence du Parc Penthièvre en limite du centre-ville et la Résidence des Bas Coudrais comprennent également d'importantes surfaces plantées.

Au total, Sceaux dispose d'environ 65 m² d'espaces verts par habitant (la moyenne de la Région Ile-de France se situe à 8,5 m², la norme nationale à 10 m² et à Paris la moyenne est de 5m² en comptant les deux bois de Boulogne et Vincennes).

Selon une étude du Conseil Général, 56% du territoire de la ville est perméable et végétalisé.

Les arbres remarquables

Les grands et vieux arbres qui forment l'horizon des rues de la commune de SCEAUX ont été plantés dans de grands jardins privés vers la moitié du XIXème siècle. La plupart de ces arbres se trouvent d'ailleurs recensés sur une carte de Sceaux établie en 1883.

En effet, l'ancienne propriété Bertron, appelée aussi propriété de l'Amiral, le parc de la Maison de santé Reddon (aujourd'hui résidence Penthièvre), qui jouxtait celui de l'imprimerie Charaire, le Jardin de la Ménagerie, le parc de la Villa Maillard (bâtiment de la Poste), celui de la Maison de retraite Renaudin, ainsi que les propriétés du sud de la rue des Imbergères, sont les meilleurs conservatoires de vieux arbres à SCEAUX. La propriété du Château des Imbergères qui pourtant occupait une partie importante de la surface sud de la commune, a perdu une grande partie de sa richesse arborée au cours de ses lotissements successifs ; mais quelques vieux arbres ont été conservés dans la partie est, qui est devenue le stade du Lycée Marie-Curie.

D'autre part, entre 1846 et 1893, de nouvelles propriétés furent construites près des deux gares du chemin de fer de Sceaux, entre les courbes que décrivait la ligne. C'est de cette époque que datent les maisons qui bordent le nord de la rue Bertron, la bas de la rue de Fontenay, la partie ouest de la rue du Lycée, ainsi que le boulevard Colbert jusqu'à la rue de Seignelay, l'avenue Franklin Roosevelt sur sa bordure nord, vers le lycée Lakanal. Chacune de ces propriétés possédait de grands jardins encore plantés de quelques arbres magnifiques. Le Parc du Lycée lui-même, est un "arboretum" d'essences très diverses, traditionnelles et exotiques.

Enfin, à la fin du siècle, autour de la nouvelle gare de Robinson, les Scéens qui construisirent leurs villas de meulière le long de la rue Houdan dans sa partie Ouest, de la rue des Chêneaux et dans tout le quartier Chêneaux-Sablons, et du Clos Saint-Marcel, ornèrent leurs jardins de ces arbres nouveaux qui sont encore en pleine vigueur.

Les cèdres

Ce sont les plus majestueux et les plus nombreux, dans l'horizon de la ville. Chronologiquement, les cèdres furent sûrement plantés les premiers vers 1800.
Les plus remarquables sont les cèdres du Liban (cedrus lebani) qui atteignent 20 à 25 m.
Le cèdre de l'Atlas (atlantica glauca), introduit en France en 1840, est très souvent planté de nos jours, parce que sa croissance est plus rapide que celle du Liban. Sa ramure est ascendante par rapport au tronc ; il a donc un port très différent, mais c'est aussi un très bel arbre. On peut également en trouver de plus jeunes qui atteignent 10 à 15 m dans les propriétés de création plus récente qui entourent le Parc de Sceaux.

La masse verte

Les taux de végétation, représentés ci-après, sont importants dans tous les quartiers. Certains quartiers sont occupés pour moitié par des espaces végétalisés : Sablons, Lotissement du Parc de Sceaux, Desgranges-Pépinières.

Le quartier le moins planté est le quartier Robinson, végétalisé néanmoins à hauteur de 35% de sa superficie.

Fontenay-Aux-Roses
Bagneux
Bourg
-La-
Reine
Châtenay-Malabry
Antony
41
BLAGIS
49
DESGRANGES PEPINIERES
35
ROBINSON
CLOS ST MARCEL
43
CHATEAU L'AMIRAL
43
QUARTIER DES
MUSICIENS
COUDRAIS
LAKANAL
46
38
CENTRE
SABLONS
51
LOTISSEMENT
DU
PARC
53
79
PARC DE SCEAUX
Masse verte / taux de végétation
200 000
100 000
surface totale
du quartier en m²
taux de vegetation en %
Découpage issu du cadastre vert du CG 92

La ZNIEFF de la Vallée de la Bièvre

La commune de Sceaux est partiellement couverte par la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de la vallée de la Bièvre qui s'étend sur une superficie totale de 2 600 ha en traversant les communes de Sceaux, Chatenay-Malabry, Antony, Verrières le Buisson, Massy, Igny, et Jouy-en-Josas.

Ces zones naturelles sont des « secteurs du territoire national pour lesquels les experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel ».

L'intérêt de chacune repose sur leur faune et leur flore (des espèces protégées, des espèces menacées, rares ou remarquables, ou des espèces caractéristiques du patrimoine naturel régional. Il existe une hiérarchie dans leur classement faisant correspondre :

- aux zones de type I : Les secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.

- aux zones de type II : Les grands ensembles naturels riches et peu modifiés qui offrent des potentialités biologiques importants.

La Z.N.I.E.F.F. de la vallée de la Bièvre se trouve classée en type II.

D'un point de vue règlementaire la Z.N.I.E.F.F. n'a aucune valeur. Elle représente essentiellement une valeur indicative d'une qualité écologique

Les sites classés

Ce sont des sites dont la conservation ou la préservation présente au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque un intérêt général. C'est un mode de protection très strict qui interdit au propriétaire de détruire ou modifier l'état des lieux ou leur aspect de façon permanente, sans une autorisation préalable expresse du ministre chargé de l'Environnement, après avis de la commission départementale des sites.

A Sceaux, deux sites ont été classés :

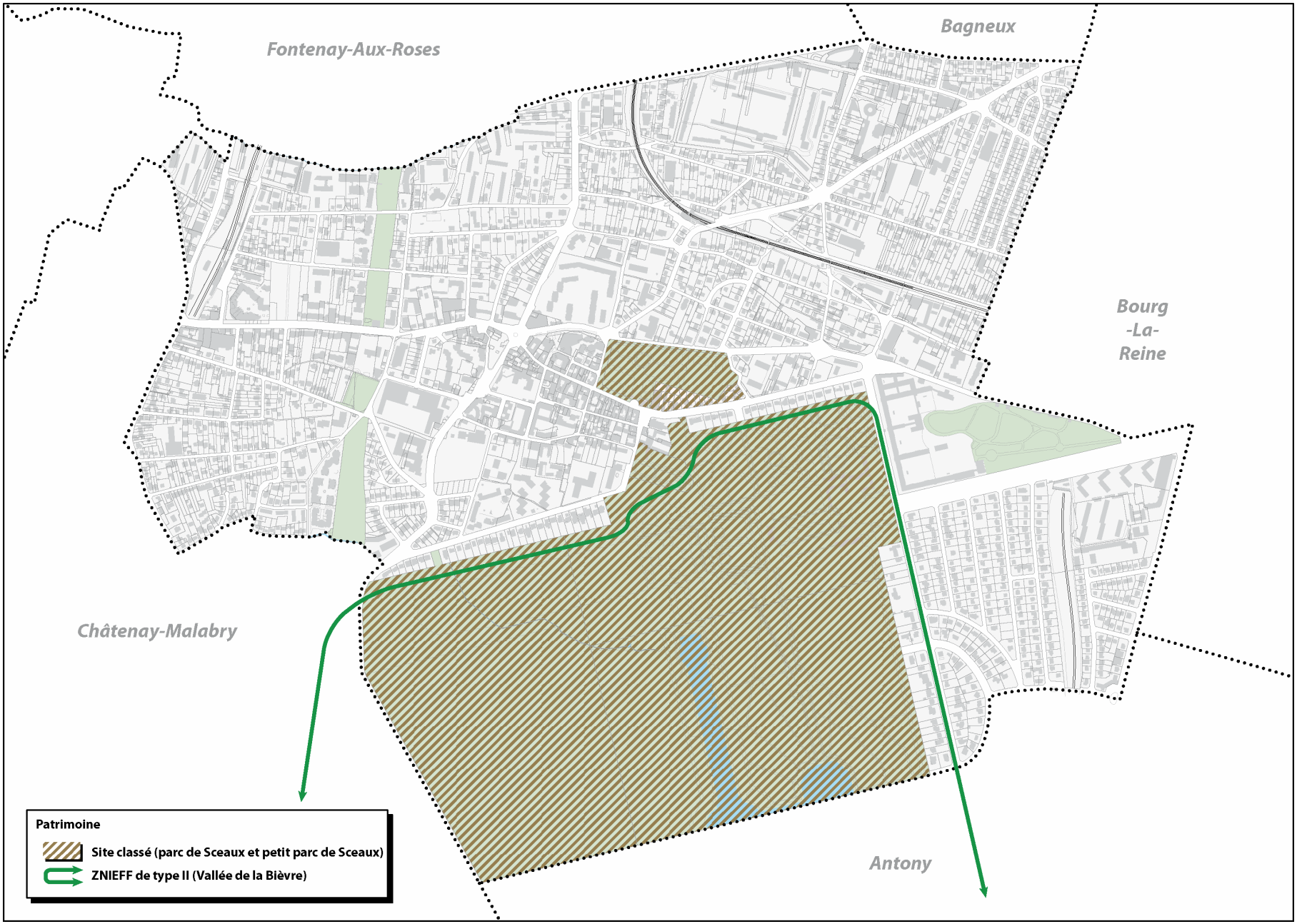
– Le Parc de Sceaux, depuis 1958

– Le Jardin de la Ménagerie, depuis 1942.

Les espaces naturels sensibles (ENS)

La politique départementale du Conseil Général des Hauts de Seine en matière de protection et de valorisation d'espaces naturels est traduite dans le schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles approuvé le 27 avril 2001.

Le territoire communal est concerné par de nombreux sites : parc de Sceaux, coulée verte, jardin de la Ménagerie, talus des voies ferrées..


Fontenay-Aux-Roses
Bagneux
Bourg
-La-
Reine
Châtenay-Malabry
Antony
Patrimoine
Site classé (parc de Sceaux et petit parc de Sceaux)
ZNIEFF de type II (Vallée de la Bièvre)

PARTIE 3 – Données environnementales

NB : Cette partie sera complétée en tant que de besoins dès la réception du Porter à Connaissance de l'État

Une gestion de l'eau intercommunale

Les orientations du SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Versant Seine – Normandie, dont dépend Sceaux, a été approuvé le 17 décembre 2009 et est entré en vigueur depuis le 1er janvier 2010. il succède au schéma qui était en vigueur depuis le 20 septembre 1996. Cet outil d'aménagement du territoire issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 vise à assurer la gestion équilibrée de la ressource en eau, le respect et la préservation des milieux aquatiques, la préservation de la santé et de la sécurité civile. Ces orientations se traduisent par la maîtrise des rejets polluants, la limite du ruissellement et de l'érosion des sols, l'amélioration de la qualité générale des eaux.

Le bassin Seine-Normandie couvre 8 régions, 25 départements et 9 000 communes. Il s'étend sur environ 100 000 km², soit 1/5 du territoire national. La population du bassin est de 17 millions d'habitants (30% de la population française), dont 80 % vivent en zone urbaine. L'agglomération parisienne avec ses 8 millions d'habitants forme un tissu urbain quasi continu d'environ 2 000 km². Il en résulte des pressions fortes sur les milieux et sur les régions voisines pour l'alimentation en eau potable, en granulats extraits des principales vallées alluviales, et sur l'aval pour l'évacuation des rejets. Il représente 40% des activités industrielles du pays et 60 000 km² (60% de la superficie) en terres agricoles.

Suite à la loi du 21 avril 2004, transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau, renforcée par la loi n°2006-1772 dite LEMA du 20 décembre 2006, la révision du SDAGE a été lancée afin d'intégrer de nouvelles exigences dont notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015. Cette révision a abouti à l'adoption du plan de gestion de l'eau pour la période 2010-2015.

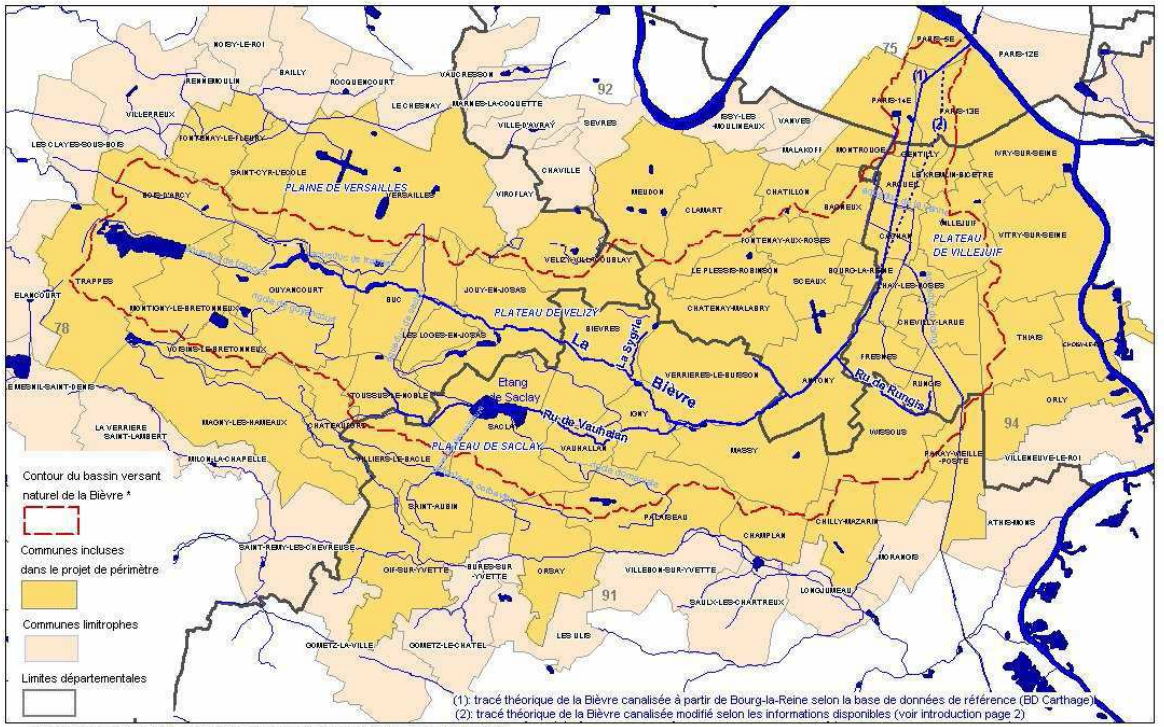
Au niveau des sous-bassins hydrographiques, les SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux), élaborés en concertation avec l'ensemble des acteurs de l'eau, sont des déclinaisons locales du SDAGE.

Le SAGE de la Bièvre

Sceaux, situé sur le versant Ouest de la Vallée de la Bièvre est concerné par le SAGE de la Bièvre, actuellement en cours d'élaboration.

DIREN d'Ile de France, janvier 2007

PROJET DE PERIMETRE DU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE LA BIEVRE


PLAINE DE VERSAILLES
PLATEAU DE VELIZY
PLATEAU DE SACLAY
PLATEAU DE VILLEJUIF
La Bièvre
La Sygrie
Ru de Vauhallan
Ru de Rungis
Etang de Saclay
Contour du bassin versant naturel de la Bièvre *
Communes incluses dans le projet de périmètre
Communes limitrophes
Limites départementales
(1): tracé théorique de la Bièvre canalisée à partir de Bourg-la-Reine selon la base de données de référence (BD Carthage)
(2): tracé théorique de la Bièvre canalisée modifié selon les informations disponibles (voir introduction page 2)
* défini d'après le système d'information géographique régional, IAURIF, 2003

	Sceaux
Nombre d'habitants	19 850
Total m³ consommés en 2003	1 347 431
Total m³ consommés en 2004	1 267 452
m³/an/hab consommés en 2003	68
m³/an/hab consommés en 2004	64
m³/an/hab consommés en 2009	56
Consommation en l/j/hab en 2003	186
Consommation en l/j/hab en 2004	175
Consommation en l/j/hab en 2009	153

L'adduction d'eau potable

La commune de Sceaux est desservie en eau potable par le SEDIF (Syndicat des Eaux d'Île-de-France), dont l'exploitation est actuellement confiée à une entreprise par une délégation de service public. L'alimentation est effectuée par le pompage de l'eau de la Seine à Choisy-le-Roi, traitée par l'usine Edmond Pépin, d'une capacité de production maximale de 650 000 m³/jour.

En 2009, le SEDIF a distribué 1 116 688 m³ aux 2 409 abonnés scéens, soit environ 56 m³/an/hab.

La qualité de l'eau est régulièrement contrôlée tout au long de la chaîne de production, de transport et de distribution. Les contrôles sont effectués par la Direction départementale de l'action sanitaire et sociale (DDASS), par l'exploitant (Veolia eau - Compagnie générale des eaux) dans le cadre d'un programme d'autosurveillance et par le Syndicat des eaux. Les résultats des analyses établissent que l'eau distribuée est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

L'assainissement des eaux usées et pluviales

La Communauté d´agglomération des Hauts-de-Bièvre assume la compétence de la gestion des eaux usées et pluviales. Son réseau collecte et achemine les eaux usées et pluviales vers les collecteurs départementaux ou les ouvrages du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP).

Ses actions consistent en la lutte contre les inondations et les pollutions, la préservation de l´intégralité des ouvrages et leur exploitation, l'entretien et le renouvellement du patrimoine.

Un schéma directeur d´assainissement communautaire est actuellement en cours d'élaboration, afin d´avoir une vision d´ensemble de l´état des réseaux d´assainissement sur le territoire.

Sur le territoire de la ville, il existe deux systèmes d'assainissement collectif :

- le système séparatif où les canalisations d'eaux usées sont distinctes des canalisations d'eaux pluviales,
- le système unitaire où eaux usées et eaux pluviales sont évacuées dans la même canalisation.

Les linéaires se répartissent ainsi :

- Réseau de collecte des eaux usées : 22 255 m
- Réseau de collecte des eaux pluviales : 18 679 m
- Réseau unitaire : 4 234 m

Le règlement d´assainissement communautaire est entré en vigueur au 1er janvier 2006. Il permet d'harmoniser les pratiques en matière d'assainissement collectif et de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de la CAHB. Son objectif est de réduire la pollution du milieu naturel, en agissant pour la suppression de tout rejet d'eaux usées vers le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel (article 5.3). Il évoque les modalités de déversement d'effluents.

En outre, le règlement départemental d'assainissement s'applique.

Les eaux usées

La commune est équipée du système séparatif (double réseau d'évacuation distinguant eaux usées et pluviales), mais comporte encore quelques exceptions en unitaire. Le réseau conduit les eaux usées est acheminé vers les usines d'épuration du SIAAP, essentiellement vers Valenton (94) et Achères (78).

Les eaux pluviales

Pour prévenir les risques d'inondation et de pollution des milieux naturels, un important programme de construction d'ouvrages souterrains a été entrepris depuis la fin des années 1990 par le SIAAP et le conseil général des Hauts-de-Seine : ainsi, ont été réalisés et mis en service l'intercepteur Blagis-Cachan au Nord de la ville (30 000 m^3) , le réservoir du rû de Châtenay au Sud, en bordure du Parc de Sceaux (30 000 m^3) et un bassin de stockage enterré de 4 000 m^3 sous la plaine des Quatre Statues dans le Parc de Sceaux.

Ces réservoirs ont pour mission de lutter contre les inondations en stockant les excédents lors d'orages et de précipitations violentes.

En outre, le Département a instauré une politique de limitation du ruissellement avec l'obligation pour tout nouveau raccordement sur le réseau départemental d'assainissement de se conformer aux valeurs suivantes en cas de pluie décennale :

- 2L/s/ha en cas de rejet dans le réseau unitaire
- 10L/s/ha en cas de rejet vers le milieu naturel (directement ou via un réseau d'eaux pluviales).

Le Département souhaite même encourager des mesures plus drastiques en octroyant des aides financières aux collectivités et aux établissements publics depuis le 1er janvier 2010 lorsqu'elles ont intégré une limitation de ruissellement inférieure à 5 L/s/ha dans leur règlement d'assainissement, avec un bonus de 10% pour les travaux lorsque les collectivités ont signé une convention de gestion coordonnée des réseaux d'assainissement avec le Département et lorsqu'elles ont intégré une limitation de ruissellement inférieure ou égale à 2L/s/ha dans leurs documents d'urbanisme.

De la même façon, le principe d'une aide financière est accordée depuis le 1er janvier 2010 aux personnes physiques et morales de droit privé et les bailleurs sociaux pour des travaux de création d'ouvrages de maîtrise des eaux pluviales, sous réserve d'une participation financière au moins équivalente de la collectivité en charge de l'assainissement.

La Communauté d'agglomération, gestionnaire des réseaux communautaires d'assainissement, rappelle que toutes solutions doivent être recherchées pour éviter le rejet des eaux pluviales dans les réseaux, seul l'excès de ruissellement devant être canalisé et évacué. Pour toute construction nouvelle, le débit rejeté doit alors être inférieur à 10L/s/ha pour une pluie décennale.

Une gestion des déchets intercommunale

CALENDRIER

Encombrants	JANV	FÉV	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC
Secteur Ouest 1er et 3e lundi du mois	7-21	4-18	3-17	7-21	5-19	2-16	7-21	4-18	1-15	6-20	3-17	1-15
Secteur Est 2e et 4e lundi du mois	14-28	11-25	10-24	14-28	12-26	9-23	14-28	11-25	8-22	13-27	10-24	8-22

Déchets verts	JANV	FÉV	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC
Tous secteurs mardi	-	26	11-25	8-22	6-13 20	3-17	1-15	5-19	2-16 30	14-28	11-25	9

Déchets toxiques Camion «Planète»	JANV	FÉV	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUIL	AOÛT	SEPT	OCT	NOV	DÉC
Tous secteurs Samedi • Parking De Gaulle, 10h à 12h • Place des Ailantes, 14h à 16h	5	2	1	5	3	7	5	2	6	4	1	6

Les collectes du 1er mai n'auront pas lieu et seront reportées.
De plus amples informations seront diffusées dans le journal municipal du mois d'avril.

Étapes historiques de la mise en place de la collecte sélective à Sceaux

1979 : mise en place d'une collecte en porte-à-porte du verre par souci des économies d'énergie.

1991 : une collecte des papiers et des journaux magazines en porte-à-porte est organisée.

1997 : premières collectes de déchets toxiques.

1998 : lancement des collectes des emballages ménagers et des déchets verts.

2003 : la collecte sélective fête ses cinq ans.

2004 : la ville de Sceaux reçoit le Grand prix de l'environnement des villes d'Île-de-France pour sa gestion efficace des déchets.

2004 : la collecte sélective est transférée à la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre.

La collecte et le traitement des ordures ménagères

Les résidants scéens produisent 365 kg d'ordures ménagères par an dont 20 % font aujourd'hui l'objet d'une valorisation (43 kg d'emballages et magazines et 26 kg de verre).

La ville de Sceaux s'est engagée dès les années 1970 à réduire la production des déchets à la source et à promouvoir leur valorisation par réemploi ou recyclage. La collecte du verre en porte-à-porte a été mise en place en 1979. Depuis, celles des papiers, des déchets toxiques, des emballages ménagers et des déchets verts sont également effectuées. La Ville encourage également le compostage individuel, qui permet de réduire la part des déchets pris en charge par la collectivité et donc une meilleure maîtrise des coûts du service d'élimination des déchets.

Sceaux a également mis en œuvre la collecte spécifique des établissements scolaires, secondaires et universitaires, et des établissements commerciaux importants.

Depuis le 1er janvier 2004, la Communauté d´Agglomération des Hauts-de-Bièvre assure la collecte et le traitement de l´ensemble des déchets. La collecte des ordures ménagères se fait par tri sélectif pour les sept villes de son territoire : Antony, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Le Plessis-Robinson, Sceaux, Verrières-le-Buisson et Wissous. Un calendrier informe les habitants des dates de collectes. La Communauté d´Agglomération travaille à optimiser les services de la collecte et d´élimination des déchets et à l´organiser autour d´un marché global.

A Sceaux sont ainsi collectés en porte à porte et triés : les ordures ménagères, les emballages, le verre, les objets encombrants, les déchets verts. Les déchets toxiques doivent être apportés au camion « Planète » stationné parking De Gaulle ou place des Ailantes.

En complément La déchetterie de Verrières-le-Buisson, mise en service en avril 2006, accueille les déchets encombrants, le bois, le carton, les journaux, les métaux, les produits de démolition inertes, les textiles, les végétaux, la terre, le verre, les déchets ménagers toxiques, les équipements électriques et électroniques (DEEE électroménagers) ainsi que les ampoules (classiques dans les ordures ménagères, tubes fluorescents et lampes à économie d'énergie). Cependant, le quota de dépôt est d'un passage par jour dans la limite de 2 m^3 sauf pour les gravats (300 kg), les déchets toxiques (10 L), les batteries (2) et les pneus (4). En effet, elle n'a été dimensionnée que pour une population équivalente à 35 000 habitants, les artisans n'y ont pas accès. En 2006, plus de 1 700 tonnes de déchets y ont été déposés. Les gravats, non collectés en porte-à-porte, représentent plus de 60% du tonnage évacué.

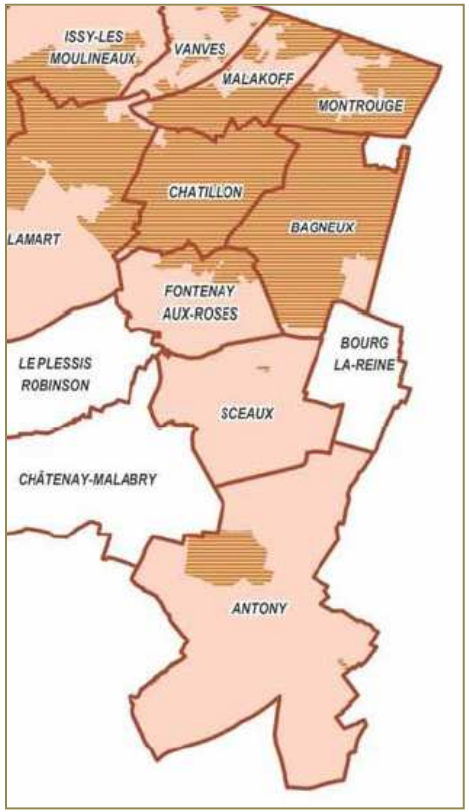
De plus, la CAHB met à la disposition des habitants un composteur individuel pour recycler les déchets végétaux.

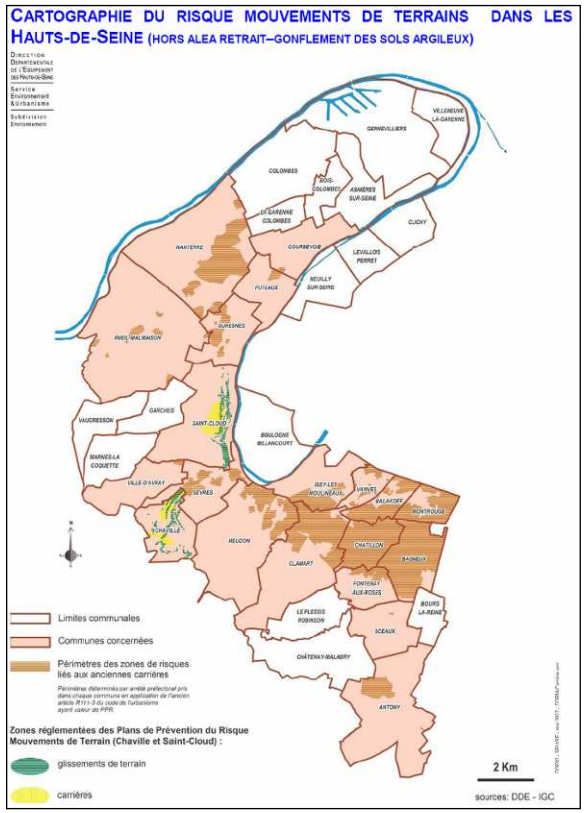
La CAHB a adhéré en 2005 au SIMACUR, syndicat compétent pour le traitement des déchets de la CAHB et de Massy. Les ordures ménagères de la commune de Sceaux sont envoyées à l'usine d'incinération de Massy, qui fournit de la chaleur pour le réseau de chauffage urbain de Massy et d'Antony. Les autres déchets triés sont envoyés dans des centres de traitement appropriés.

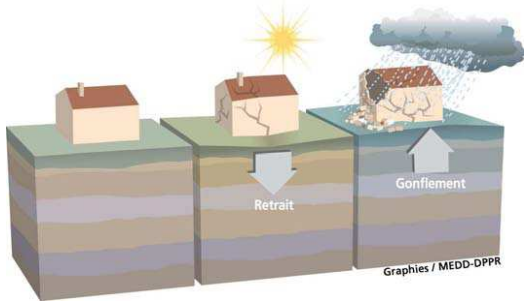
Des risques surtout liés au sous-sol

La commune de Sceaux est sujette aux mouvements de terrains et présente d'anciennes carrières souterraines. Ainsi, elle est soumise à un périmètre de zones à risques liées à la présence d'anciennes carrières ayant valeur de Plan de Prévention du Risque Carrière. L'avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC) est requis pour toute demande de permis de construire inclus dans ces périmètres. Le secteur élargi Albert 1er est concerné par la présence d'anciennes carrières.

Limites communales
Communes concernées
Périmètres des zones de risques liés aux anciennes carrières
Périmètres déterminés par arrêté préfectoral pris dans chaque commune en application de l'ancien article R111-3 du code de l'urbanisme ayant valeur de PPR.



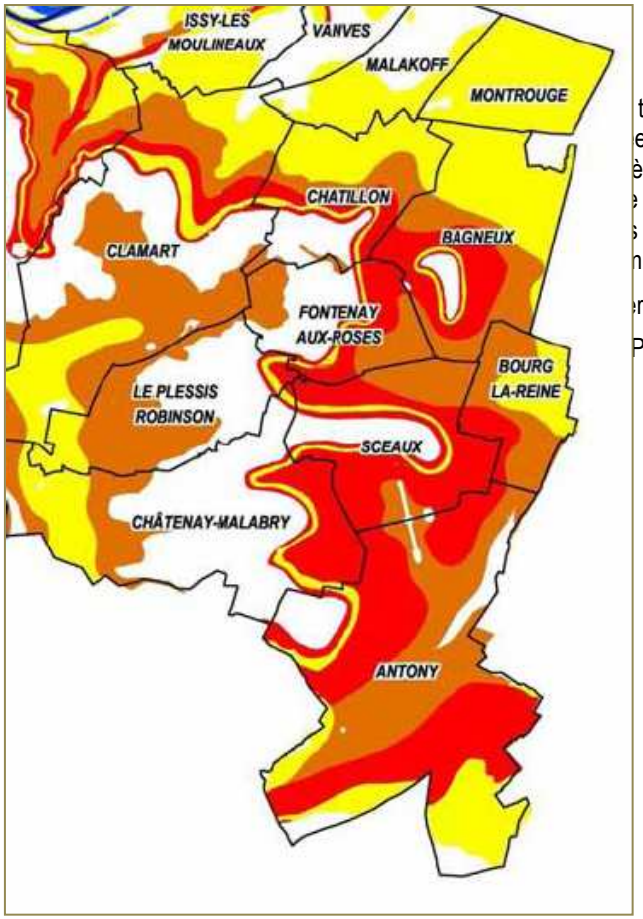

CARTOGRAPHIE DU RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAINS DANS LES HAUTS-DE-SEINE (HORS ALEA RETRAIT–GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX)
Limites communales
Communes concernées
Périmètres des zones de risques liés aux anciennes carrières
Zones réglementées des Plans de Prévention du Risque Mouvements de Terrain (Chaville et Saint-Cloud) :
glissements de terrain
carrières
2 Km
sources: DDE - IGC

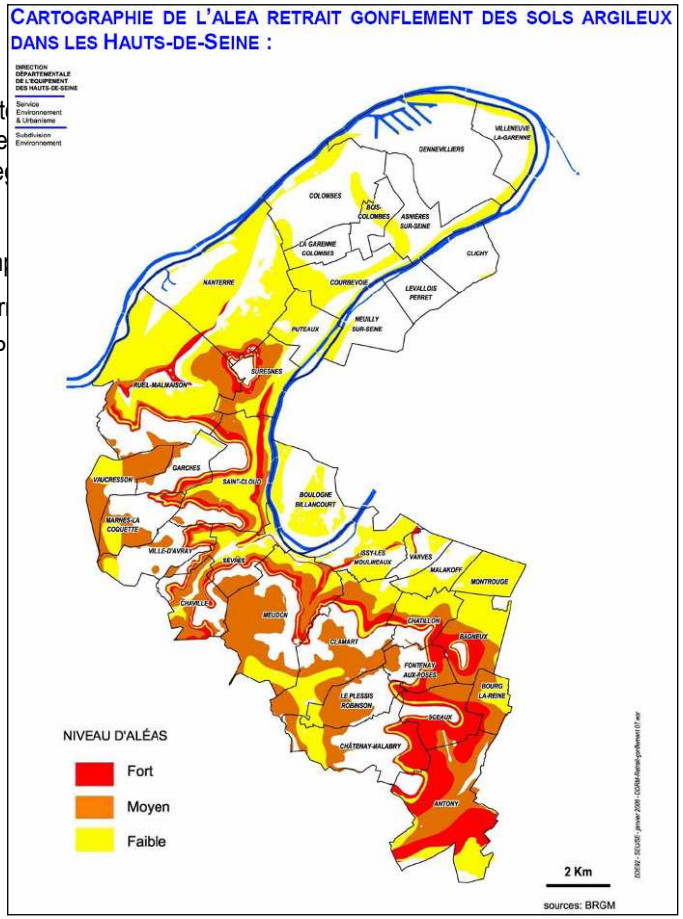


Le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif au gonflement retrait des sols argileux est également présent à Sceaux. Cet aléa "gonflement des sols argileux" se manifeste avec les variations en eau du terrain.

Après un épisode de précipitations important, la porosité du sol va stocker cette eau au point de gonfler et d'engendrer des mouvements en surface. De la même manière, le sol pourra connaître un affaissement en cas de sécheresse et d'absence d'eau dans sa porosité. Le tassement ou le gonflement du sol est plus ou moins fort selon l'amplitude de cette variation.

Ce risque existe localement sur le territoire scéen, c'est pourquoi une étude géotechnique a été commandée en 1997 à ANTEA Agence Paris. Huit habitations ont été inspectées pour cause de désordres, résultant de tassements différentiels des sols sous les fondations, et des préconisations ont été énoncées.





Les nuisances sonores

Le bruit fait également partie des sources modernes de pollution, vecteur parfois d'importantes nuisances. Sceaux reste néanmoins à l'écart des très grands axes de circulation ce qui lui confère une exposition au bruit tout à fait relative.

La circulation automobile

De ce point de vue, Sceaux est à l'écart des grandes voies de circulation telle l'A 86 dont elle ne perçoit que le bruit de fond. Néanmoins, plusieurs départementales et nationale (telles la RD920, D77, D60, D28, D75, D67) traversent la commune dans un sens Nord/Sud et Est/Ouest. Ce sont des axes de transit qui supportent un trafic moyen, connaissant cependant quelques pointes le matin et le soir lorsque les personnes vont ou reviennent de leur travail.

La circulation aérienne

Sceaux se trouve relativement proche de deux aéroports, l'un civil, l'autre militaire.

– L'aéroport d'Orly : fermé la nuit, il n'est pas source d'importantes nuisances car Sceaux n'est pas située sur le couloir aérien du trafic dépendant de l'aéroport d'Orly. Selon les conditions climatiques, et notamment de la force et de la direction du vent, certains bruits deviennent néanmoins perceptibles.

– L'aéroport militaire de Villacoublay : il s'agit d'un trafic de liaison effectué par le GLAM, qui n'entraine pas d'importantes nuisances durables et/ou de forte intensité.

Les voies ferrées : le RER, la ligne TGV.

– la ligne RER, branche Saint Rémy, qui traverse le secteur est de la Ville, est soit souterrain, soit en tranchée profonde ; les nuisances qu'elle crée sont aussi très limitées. En revanche la branche Robinson est, soit à niveau dans sa partie est, soit en remblai dans sa partie Ouest. Malgré la modernisation du matériel roulant, le bruit qu'elle génère reste sensible dans certaines zones.

– Le TGV : le passage à Sceaux de la ligne du TGV procure davantage de confort qu'il ne véhicule de nuisances, par le choix de sa mise en souterrain et de sa couverture en surface par une "Coulée Verte". Les études préalables menées par la SNCF ont permis de mettre au point des écrans phoniques tout à fait performants. Seules, de temps à autre quelques légères vibrations restent perceptibles sans pour autant devoir être qualifiées de réelles nuisances.

Au POS, toutes les grandes voies de circulation quelque soit leur nature sont inscrites en servitude par un classement en voie de type 1, 2, ou 3 auquel correspondent des normes obligatoires de protection acoustique (les routes départementales sont de type 2, le RER branche Saint Rémy de type 1, et le RER branche Robinson de type 2). A Sceaux, tous les logements du secteur "aidé" 30 construits ou initiés par Sceaux Habitat font l'objet d'exigences répondant à la norme "Qualitel" : (isolation phonique, double vitrage etc.) par l'emploi de matériaux adéquats.

Pollution des sols

La base de données BASOL du Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables recensant les sites et sols pollués n'indique aucun site potentiellement pollué sur le territoire de la commune de Sceaux.

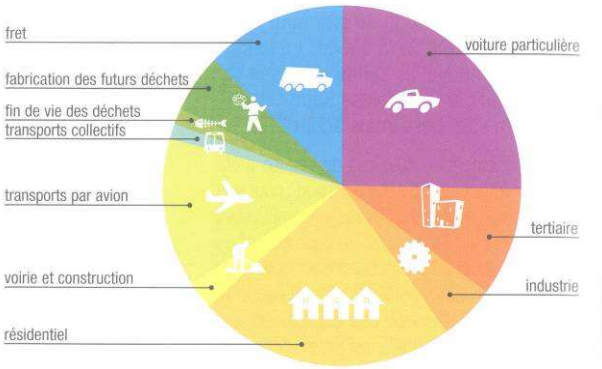
La qualité de l'air

Le plan régional de la qualité de l'air francilien, qui consiste à fixer les orientations et les recommandations pour prévenir ou réduire la pollution atmosphérique et atteindre a minima les objectifs prévus par la réglementation, est en cours de révision par la Région. Le réseau Airparif mesure la qualité de l'air dans le département des Hauts-de-Seine. Les alertes de la préfecture sur le dépassement du seuil de pollution atmosphérique depuis 2008 concernent la présence de particules, de dioxyde d'azote et d'ozone.

Les antennes relais

Les antennes relais de téléphonie mobile sont au nombre de 5 :3 au centre ville à proximité de la place du général de Gaulle, 1 à la faculté Jean Monnet, 1 avenue du Président Franklin Roosevelt. La Ville, l'État, le Département et les opérateurs de téléphone mobile ont signé en 2004 une charte commune des antennes relais de téléphonie mobile, par laquelle les opérateurs s'engagent à faire réaliser par des laboratoires indépendants des mesures de champ électromagnétique, à la demande du Préfet. Les valeurs relevées en 2009 place du général de Gaulle respectent les limites fixées pour le public par le décret 2002-775 du 3 mai 2002.

Le Bilan Carbone



Source : Bilan Carbone

Le Bilan Carbone a pour principal objectif d'évaluer et de hiérarchiser le poids des émissions de gaz à effet de serre en fonction des différents secteurs émetteurs : transport, logement, déchets, voirie… Ces émissions se mesurent en tonne équivalent carbone par an (tec/an). À Sceaux, c'est 40 000 tonnes équivalent carbone qui ont ainsi été recensées.

Le secteur des transports se place en tête du bilan carbone (21 000 tec/an) du fait principalement des déplacements en voiture particulière, mais aussi des trajets en avion et du fret. La voiture est à elle seule responsable de 10 000 tec/an (10 000 voitures des Scéens parcours en moyenne 11 000 km par an). À contrario, les transports en commun ne produisent que 400 tec/an.

Le second secteur qui produit le plus de gaz à effet de serre est celui de l'énergie des bâtiments résidentiels et tertiaires qui produisent 13 100 tec/an. En effet, les 8 500 résidences principales de Sceaux génèrent plus ou moins de CO^2 selon leur qualité thermique et l'énergie qu'elles utilisent : 1 700 logements sont chauffés au fioul (2 800 tec/an), 4 800 logements sont chauffées au gaz naturel (5 500 tec/an), 2 000 logements sont chauffés à l'électricité (850 tec/an). Enfin, l'énergie des bâtiments tertiaires génère 3 800 tec/an, essentiellement pour le chauffage des 250 000 m² de locaux d'enseignement, 75 000 m& de bureaux et 25 000 m² de commerces.

L'objectif de la Ville est de réduire de 20% des émissions de carbone d'ici 2020.

Servitude des Monuments Historiques

La ville de Sceaux est fortement marquée par la présence de périmètres de protection des monuments historiques. Dans un rayon de 500 mètres autour de chaque édifice, toute modification est soumise à réglementation, toute construction, restauration ou destruction doit obtenir l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France. Des travaux sur un bâtiment inscrit devront être signalés quatre mois à l'avance à l'administration par le maître d'ouvrage, l'ABF émettra un avis simple ou conforme selon la nature de ces travaux.

Servitude d'utilisation de ressources

Des canalisations souterraines de transport de gaz à haute pression et des couloirs de passage des lignes électriques à haute tension sont à noter sur le territoire communal. De même, il est compris dans le périmètre exclusif de recherches d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit de "Paris Île-de-France", accordé en cotitularité aux sociétés Elf Aquitaine, Total et BP par décret du 23 décembre 1985.

Il existe une zone de carrière sur Sceaux, à proximité de la gare RER de Sceaux. Dans cette zone, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières.

Servitudes relatives au chemin de fer

Des distances d'implantation par rapport aux limites de voies ferrées doivent être respectées. Des dispositions s'appliquent aux propriétaires riverains concernant les servitudes d'utilité publique, les servitudes d'isolement acoustique et le plan d'alimentation en eau.

Il convient de noter la présence sur la commune de Sceaux des installations suivantes, relatives au réseau d'alimentation électrique du RER :

- 3 postes éclairage et force (PEF)
  - PEF "Sceaux A30" rue Jean Mascré
  - PEF "Robinson A30" avenue Jules Guesde
  - PEF "Parc de Sceaux A30" avenue de la Duchesse du Maine

- Un réseau de canalisations électriques souterraines haute tension, basse tension et hors service dans les voies suivantes :
  - Avenue du Général Leclerc
  - Avenue de Bourg-la-Reine
  - Avenue de la Duchesse du Maine
  - Avenue Georges Clémenceau
  - Allée d'Honneur
  - Rue Léo Delibes

- Rue Massenet
- Allée de Trévise

Servitudes d'alignement

Il existe des servitudes d'alignement sur la commune de Sceaux, en matière d'architecture et de volumétrie des bâtiments. Le propriétaire du terrain bâti est dans l'interdiction d'édifier de construction neuve, de surélever une construction existante ou d'effectuer des travaux confortatifs. Ce type de servitude a été approuvé rue de Bagneux.

Servitudes aériennes

Il s'agit d'interdire la création d'obstacles pouvant constituer un danger pour la circulation aérienne, par rapport à l'aérodrome de Toussus-le-Noble. Ces servitudes correspondent cependant à un palier de 300 mètres d'altitude NGF et seront donc sans conséquence sur le PLU.

Servitudes d'isolement acoustique

Dans le cadre de la loi relative à la lutte contre le bruit de 1992 et de l'arrêté préfectoral du 9 mai 2000 sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, ces tronçons d'infrastructure sont classés :

Extrait de l'arrêté préfectoral

Nom de l'infrastructure		Délimitation du tronçon		Catégorie de l'infra-structure	Largeur des secteurs affectés par le bruit	Type de tissu
		Début	Fin			
RESEAU NATIONAL						
RN 20	Avenue du Général Leclerc	Avenue Galois (RD 60)	Limite com (av des Cottages)	3	D=100 m	Ouvert
	Avenue Raymond Aron	Limite com (av des Cottages)	Limite com (av Duchesse du Maine)	3	D=100 m	Ouvert
RESEAU DEPARTEMENTAL						
RD 77	Avenue Le Nôtre	Rue Arouët (limite com)	Allée d'Honneur	4	D=30 m	Ouvert
	Avenue Claude Perrault	Allée d'Honneur	Avenue du Pt Roosevelt	3	D=100 m	Ouvert
	Boulevard Colbert	Avenue Claude Perrault	Rue de Penthièvre	3	D=100 m	Ouvert
	Avenue de Verdun-Avenue R Poincaré	Boulevard Colbert	Rue de Bagneux	4	D=30 m	Ouvert
	Avenue Clemenceau	Rue de Bagneux	Avenue de Bourg-la-Reine (lim com)	4	D=30 m	Ouvert
RD 60	Avenue Victor Hugo	Place de la Libération	Limite communale	3	D=100 m	Ouvert
	Avenue du Pt Roosevelt	Limite communale	Avenue Claude Perrault	3	D=100 m	Ouvert
	Avenue du Pt Roosevelt- Rue Houdan et rue de Penthièvre-Avenue de Camberwell	Avenue Claude Perrault	Place du Général de Gaulle	4	D=30 m	Ouvert
	Rue Houdan	Place du Général de Gaulle	Avenue des Quatre Chemins (lim com)	3	D=100 m	Ouvert
RD 67	Avenue Sully Prud'homme	Sens giratoire (limite com)	Rue Jean Monnet	4	D=30 m	Ouvert
	Avenue Alphonse Cherrier	Rue Jean Monnet	Rue Wirtzler	3	D=100 m	Ouvert
	Avenue Cauchy-Rue Voltaire	Rue Wirtzler	Place du Général de Gaulle	3	D=100 m	Ouvert
	Rue de Fontenay	Place du Général de Gaulle	Avenue J Perrin (lim com)	3	D=100 m	Ouvert
RD 74	Avenue de Bourg-la -Reine	Carrefour des Blagis	Avenue Clemenceau	3	D=100 m	Ouvert
	Avenue de Bourg-la-Reine	Avenue Clemenceau	Limite communale	3	D=100 m	Ouvert
RD 75	Avenue Jean Perrin et Avenue Paul Langevin	Carrefour des Blagis	Voie de Chevreuse (lim com)	3	D=100 m	Ouvert
RD 63	Avenue des Quatre Chemins	Avenue E Depreux (lim com)	Avenue du Plessis	3	D=100 m	Ouvert
	Avenue Jules Guesde	Avenue du Plessis	Limite communale	3	D=100 m	Ouvert
RD 128	Avenue du Plessis	Limite communale	Avenue Jules Guesde	4	D=30 m	Ouvert
	Avenue E Depreux	Avenue des Quatre Chemins	Rue Jacqueline (lim com)	3	D=100 m	Ouvert
RESEAU COMMUNAL						
	Rue Léo Delibes	Avenue G Clemenceau	Limite communale	4	D=30 m	Ouvert
RESEAU TRANSPORT EN COMMUN						
RATP	RER B2	Tunnel	Limite communale	4	D=30 m	Ouvert
		Limite communale	Limite communale	4	D=30 m	Ouvert
	RER B4	Tunnel	Limite communale	3	D=100 m	Ouvert

Synthèse et principaux enseignements

- Sceaux est marqué par un relief contrasté : le centre-ville se situe sur une ligne de crête qui sépare deux versants concernés par une déclivité relativement importante vers le Sud (Parc) et vers le Nord-est (quartier des Blagis)
- Sceaux appartient au bassin versant de la vallée de la Bièvre
- Le relief offre de multiples échappées visuelles vers le grand paysage
- La ville bénéficie d'une trame verte abondante avec un tiers d'espaces verts ouverts au public (Parc de Sceaux, Jardin de la Ménagerie, Coulée verte)
- Environ 65 m² d'espaces verts par habitants à Sceaux, ce qui est considérable, comparé à la moyenne francilienne qui est de 8,5 m² /hab et à la moyenne nationale de 10 m²/hab.
  - La végétation se caractérise par la présence de grands et vieux arbres, notamment des cèdres (du Liban et de l'Atlas) dont certains datent du XIX^{ème} siècle
- Sceaux est concerné par deux types de protection de ces espaces naturels : la ZNIEFF de la vallée de la Bièvre et les deux sites classés du Parc et du jardin de la Ménagerie

- Un document de gestion des eaux est en cours d'élaboration à l'échelle du bassin versant
- La consommation d'eau potable est de l'ordre de 153 l/habitant/jour en 2009
- L'assainissement des eaux usées et pluviales est géré par la CAHB
- La commune est globalement équipée en réseaux séparatifs malgré quelques exceptions en réseau unitaire
- La collecte des déchets est également organisée par la CAHB. Les résidents Scéens produisent environ 365 kg d'ordures ménagères par an.
- Des risques liés au sous-sol concernent localement le territoire scéen : risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait-gonflement des sols argileux
- Les nuisances sonores, liées aux infrastructures de transport : circulation routière en premier lieu, mais aussi circulation aérienne et ferroviaire
- Le Bilan Carbone réalisé par la Ville en 2008 fait état d'une consommation globale de 40 000 tonnes équivalent carbone par an. L'objectif de la Ville est de réduire ces émissions de 20% d'ici 2020.
- Les servitudes d'utilités publiques sont toujours présentes sur le territoire : périmètres de protection des monuments historiques, servitudes liées à des canalisations de gaz, servitudes d'alignement le long de certaines voies, servitudes aériennes et servitudes d'isolement acoustique…

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU

CHAPITRE III

Depuis la dernière révision du POS, ont été mises en place de nouvelles prescriptions législatives et réglementaires qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

En substituant le plan local d'urbanisme (PLU) au plan d'occupation des sols (POS), la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application ont réformé en profondeur les documents d'urbanisme, tant en terme de contenu qu'au regard des procédures de gestion des documents d'urbanisme dans le temps. Au-delà d'une question de dénomination, cette substitution a marqué la volonté de changer la nature des documents qui régissent l'urbanisme local.

Par la suite, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (JO n° 152 du 3 juillet 2003 p. 11176), d'application immédiate, a modifié le contenu des plans locaux d'urbanisme et plus particulièrement celui du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en supprimant l'opposabilité au tiers de ses orientations.

Aujourd'hui, le PLU exprime, avant tout, un projet urbain dont le PADD constitue la clé de voûte dans la mesure où il conditionne les procédures d'évolution du document d'urbanisme. En effet, la procédure de modification du PLU ne pourra être engagée que si son objet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Dans le cas contraire, il conviendra de mener une procédure de révision générale du PLU.

La loi SRU s'est également attachée à rendre plus transparentes les modalités de procédure à l'égard des citoyens, en généralisant la concertation préalable et en prévoyant que tout remaniement du contenu d'un PLU fasse l'objet d'une enquête publique.

Dans ce contexte, le PLU a été élaboré autour d'un véritable projet d'avenir pour la commune dont les orientations ont été débattues en conseil municipal. Parallèlement, cette élaboration s'est faite en concertation avec la population au moyen de réunions de travail thématiques sous forme d'ateliers urbains citoyen, du CL3D, de réunions par quartier avec les représentants associatifs, de publications, d'expositions et de réunions publiques et au moyen de plate-forme d'échange sur le réseau Internet.

Partie 1 - Les choix retenus pour établir le PADD

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la Ville à moyen/long terme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage et règlement notamment).

1 - Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- l'utilisation économe et équilibrée des différents espaces naturels et urbains, la maîtrise des déplacements et de la circulation, la sauvegarde du patrimoine bâti urbain et paysager, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature….

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine… et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durables de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « doux » de déplacement.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatible avec les documents suivants :

- **le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France** (SDRIF) ;
- **le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France** (PDUIF) ;
- **le Programme Local de l'Habitat** (PLH) de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre.

Le contenu de ces documents et la déclinaison des orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la ville de Sceaux sont développées dans le diagnostic du territoire (partie 1). Elles font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de ville.

2 - Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de Sceaux résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation :

- les enseignements du diagnostic basés sur une analyse des composantes et du fonctionnement du territoire et de ses perspectives d'évolution (caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines, tendances, contraintes, atouts, handicaps, potentiels, besoins et invariants à prendre en compte …)

- la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable assumant pleinement ses responsabilités dans la lutte contre le réchauffement climatique.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le projet d'aménagement et de développement durable s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Les constats et enjeux thématiques issus du diagnostic

Thèmes	Constats et enjeux issus du diagnostic
Territoire	▸ Sceaux à moins de 10km de Paris et des liens forts avec la capitale : maintenir ces liaisons privilégiées avec Paris : gares RER, RD 920, grands équipements d'enseignement, Domaine du Parc de Sceaux, activités culturelles ▸ Territoire marqué par une faible emprise du bâti : augmenter de façon raisonnée la surface construite : répondre aux besoins des habitants actuels (extension raisonnée des constructions d'habitat individuel) et futurs (création de nouveaux logements) ▸ Un Parcellaire morcelé, essentiellement des petites parcelles et quelques grandes entités : mettre en œuvre une stratégie de renouvellement urbain adapté (permettre les regroupements parcellaires…) ▸ Tissu d'habitat individuel plus étendu que le tissu d'habitat collectif : maintenir cette particularité du tissu urbain scéen tout en imaginant de nouvelles formes urbaines mixtes ▸ Diversité et imbrication des formes urbaines : encourager cette diversité et cette imbrication, sources d'animation des quartiers et de diversité des produits logements ▸ Riche patrimoine architectural et présence d'architectures contemporaines de qualité : veiller à la qualité et à la diversité architecturale, repérer et préserver les éléments les plus remarquables
Démographie	▸ Population en baisse : retrouver une dynamique démographique positive et favoriser une croissance démographique dans les secteurs proches des gares ▸ Départs des jeunes ménages et des ménages modestes : permettre à toutes les catégories de population de réaliser leur parcours résidentiel à Sceaux (diversité des offres de logements) ▸ Vieillissement de la population : prendre en compte les besoins spécifiques de cette population : hébergement, services, mobilité et rééquilibrer la part des différentes classes d'âges ▸ Réduction de la taille moyenne des ménages : offrir des logements adaptés à ces évolutions sociétales : divorce, décohabitation des jeunes, personnes âgées seules ...
Logement	▸ Croissance ralentie du parc de logements (+ 85 entre 1999 et 2006) : relancer la production de logements ▸ Contraste des formes d'habitat : individuel (22% des logements sur 30% du territoire) et collectif (78% des logements sur 20% du territoire) : veiller à économiser le territoire : permettre une densification modérée des parcelles bâties (extension de l'habitat individuel,...) ▸ Tendance à l'augmentation des propriétaires occupants : augmenter le parc locatif pour accueillir notamment les jeunes ménages et les étudiants ▸ Parc social correspondant à 12,5% des résidences principales : accentuer les efforts de production de logements aidés
Économie	▸ Augmentation du nombre d'emplois offerts à Sceaux (0,71 emploi pour 1 habitant) : valoriser les potentiels de la ville en faveur de la création d'emplois (abords des gares, RD 920, centre-ville et rue Houdan...) ▸ Tissu économique dominé par l'enseignement (plus de 1 000 enseignants) : maintenir en bon état et moderniser les équipements d'enseignement, conforter la vocation de la ville universitaire avec l'implantation de logements pour étudiants et de résidences pour chercheurs, notamment étrangers ▸ Services et commerces, principaux secteurs d'activité : maintenir la vocation commerciale de Sceaux, conforter le dynamisme et rayonnement du centre-ville ▸ Sceaux, territoire de la Vallée Scientifique de la Bièvre (activités de recherche scientifique et technologique, formations supérieures) : maintenir et renforcer la vocation scientifique, universitaire et de recherche du secteur Sud des Hauts-de-Seine (VSB)

Commerces et équipements	▸ 3 pôles de commerces (centre, Robinson, Blagis) aux vocations complémentaires : développer un tissu économique local constitué de commerces de proximité, d'artisans, de PME et d'emplois de service ▸ Nombreux équipements collectifs, bien répartis sur le territoire : maintenir une bonne répartition des équipements et permettre leur entretien et leur modernisation, permettre une utilisation optimale des équipements publics communaux ▸ Effectifs scolaires en baisse : accueillir de nouvelles familles pour favoriser une utilisation optimale des équipements scolaires et rajeunir la commune ▸ Population étudiante nombreuse (8 200) : répondre aux besoins spécifiques de cette population étudiante : logements, services (restauration, multimédia, local de réunion ...) ▸ Réseau d'équipements culturels bien fréquenté : compléter ce réseau avec des équipements nouveaux ▸ Une dizaine d'équipements sportifs, parfois vétustes et globalement surexploités : requalifier et réorganiser le réseau des équipements sportifs en optimisant l'usage de tous les espaces de sports
Déplacements	▸ Plusieurs pôles générateurs de déplacements : pôles commerciaux, établissements d'enseignement, pôle de transport : poursuivre les aménagements en faveur de l'accessibilité des modes doux vers les pôles de générateurs de déplacements par les modes doux ▸ Principe généralisé de « ville 30 » : un confort pour les circulations douces : étendre la réglementation « zone 30 » à certaines voiries départementales ▸ Modalités de stationnement diversifiées : adapter l'offre en stationnement au regard des besoins (par types de fonctions urbaines et selon leur localisation) ▸ Très bonne desserte RER (quasi-totalité des espaces urbains situés à moins de 850 mètres d'une gare RER) mais une dégradation de la qualité de service : densifier les secteurs bien desservis par les transports en commun, notamment les abords de gares pour rapprocher un plus grand nombre de résidents de leur emploi, se préoccuper de la qualité du fonctionnement quotidien des transports publics, facteurs d'attractivité du territoire de la Ville depuis 1846 ▸ Rabattement en bus RATP ou Paladin vers les gares RER : améliorer la desserte bus de certains quartiers ▸ Liaisons douces développées mais des itinéraires parfois incomplets pour rejoindre les équipements : améliorer la desserte des équipements par des cheminements doux et poursuivre les actions renforçant la perméabilité des grands îlots, améliorer la lisibilité des zones 30 et l'intégration des parcours vélos dans ces zones de rencontre ▸ Forte attractivité de Sceaux pour les étudiants qui viennent essentiellement en RER : Renforcer les cheminements entre les gares et les pôles d'enseignement supérieur
Environnement	▸ Relief contrasté : centre-ville sur une ligne de crête et deux versants en déclivité : prendre en compte cette donnée physique dans les aménagements et l'accessibilité, notamment pour les personnes âgées, intégrer cette donnée aux réflexions liées à la gestion des eaux ▸ Multiples échappées visuelles sur le grand paysage : mettre en valeur les vues et éléments de paysages identitaires ▸ trame verte abondante (65 m² par habitant contre 8,5m² en moyenne francilienne) : tirer profit de cet atout pour la qualité de vie des habitants ▸ Deux types de protections naturelles : ZNIEFF et sites classés : continuer à préserver les patrimoines naturels les plus remarquables ▸ Gestion de l'eau et de l'assainissement au niveau intercommunal : gérer les eaux pluviales à la parcelle et optimiser la perméabilité des sols ▸ Gestion et traitement des déchets par la CAHB : poursuivre les efforts en matière de tri des déchets et diminuer la production de déchets ▸ Risques naturels présents liés au sous-sol (sols argileux) et nuisances sonores liées aux infrastructures de transport : prendre en compte les risques et les nuisances dans les projets d'aménagement ▸ Atteindre l'objectif de réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, donner la priorité au traitement de la question énergétique ▸ Intégrer systématiquement pour les constructions à caractère public la démarche de très haute qualité environnementale (THPE) ▸ Servitudes d'Utilité Publique (SUP) : protection des monuments historiques, passage de canalisations de gaz, servitudes d'alignements, d'isolation acoustique : prendre en compte les servitudes dans les projets d'aménagement

Pour répondre aux enjeux urbains, socio-économiques et environnementaux identifiés grâce au diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable s'articule autour de 4 orientations majeures pour l'avenir de la ville :

1/ Lutter contre le changement climatique

2/ Vivre, travailler et étudier à Sceaux

3/ Valoriser l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère

4/ Préserver les ressources naturelles et limiter les pollutions

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la ville et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.

Objectif 1 : Lutter contre le changement climatique

Le contexte incontesté de raréfaction des énergies fossiles et d'impact insupportable des émissions de gaz à effet de serre (CO^2) sur le climat fonde le premier objectif de la ville, de lutter contre le changement climatique. Il s'agit pour la collectivité d'assumer pleinement ses responsabilités dans la lutte contre le réchauffement climatique et pour cela, le PADD décline plusieurs orientations.

Promouvoir et participer au développement des pratiques de mobilité durables

Une utilisation rationnelle des énergies fossiles impacte logiquement les réflexions relatives aux déplacements. La diminution des émissions de gaz à effet de serre émises dans le cadre des déplacements peut être effective grâce à plusieurs actions favorisant des pratiques de mobilité durables. Il s'agit d'encourager l'usage des transports collectifs, de limiter et encadrer l'usage de l'automobile, d'adapter l'offre de stationnement pour tous les modes et en fonction des usages et de faciliter et sécuriser la pratique de mode doux.

Améliorer l'efficacité énergétique au niveau des bâtiments

À l'échelle d'une ville, la diminution de l'usage des énergies fossiles passe essentiellement par deux formes d'interventions : d'une part, la réduction des déplacements automobiles et donc le développement des mobilités douces ou en transports en commun (cf supra), et d'autre part la réduction de la consommation énergétique consacrée au chauffage domestique des logements et le développement de l'utilisation d'énergies renouvelables. Le PADD prévoit d'encourager une meilleure isolation des bâtiments existants, de permettre la diversification des sources énergétiques et de tenir un rôle d'exemplarité en la matière dans les constructions à caractère public.

Aménager des quartiers « durables »

Sur quatre sites de renouvellement urbain (Quatre-Chemins, Albert 1er, place du général de Gaulle et Petit Chambord), la ville mettra en œuvre une démarche d'aménagement de quartiers « durables ». Il s'agit de concevoir des opérations d'aménagement globales, cohérentes et respectant les principes d'un développement durable, notamment :

- une optimisation des ressources foncières, une intégration respectueuse du contexte urbain existant,

- un réseau de déplacement visant à diminuer fortement l'usage de la voiture en améliorant l'accessibilité aux transports en commun et en favorisant les modes de déplacements doux, accompagné par une excellente qualité des espaces publics
- une diversité de logements et une vraie diversité des formes urbaines et architecturales
- un équilibre des fonctions urbaines offrant une mixité emplois/services/logements
- une recherche d'économies des ressources naturelles (bonne gestion des eaux pluviales) et d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (choix de l'orientation, isolation thermique, mutualisation des énergies…).

À terme, la réalisation de ces quatre projets permettra de renforcer nettement l'offre en logement, avec la création de nombreux logements neufs et l'exigence toute particulière d'y imposer la réalisation dune part de logements aidés à partir d'un certain volume de programme d'habitat.

Accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables

L'objectif est d'accompagner et d'inciter tous les habitants à la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur des économies d'énergies dans les constructions existantes, maisons individuelles et copropriétés.

Objectif 2 : Vivre, travailler et étudier à Sceaux

Maintenir une dynamique de vie et d'habitat

La Ville souhaite parvenir à un équilibre entre toutes les composantes de sa population par des mesures en faveur de l'accueil de jeunes familles avec enfants et en correspondance avec la capacité d'accueil des équipements publics de qualité dont la Ville s'est progressivement dotée. Il s'agit ainsi de permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel.

Pour cela, il est indispensable d'inverser la tendance récemment observée de la baisse de la population et donc de relancer la production de logements. La diversification de cette production de logement permettra de renforcer la mixité sociale et générationnelle.

Faire de Sceaux un véritable « campus urbain »

Sceaux bénéficie d'un rayonnement scolaire et universitaire qui constitue un puissant facteur d'attractivité et contribue ainsi fortement à l'animation et au dynamisme de la ville.

La Ville souhaite conforter cette vocation universitaire en affirmant l'ancrage territorial de ces établissements et en leur permettant de se moderniser et de se développer. La prise en compte de leurs besoins futurs en locaux d'enseignement et de recherche, leur raccordement à des réseaux de télécommunication à très haut débit, l'amélioration de leur accessibilité depuis les gares RER et le centre-ville doivent permettre à Sceaux de renforcer sa vocation de « campus urbain » au sein duquel, en outre, l'offre de services et de logements pour les étudiants reste à développer.

Conforter et dynamiser les pôles de centralité, en maintenant la diversité de fonction et d'activités

Les pôles de centralités de Sceaux sont caractérisés par la présence de commerces, de services et d'équipements de proximité. L'objectif est d'affirmer la vocation et le rayonnement commercial du centre ville et de renforcer le rôle des autres pôles de proximité : les Quatre-Chemins, les Blagis, Petit Chambord.

En outre, la Ville ambitionne d'étendre la notion de « centralité » à l'ensemble de l'axe historique de la rue Houdan, le long duquel il s'agit d'accompagner l'organisation urbaine pour en faire un espace cohérent, de convivialité de promenade et de services.

Renforcer l'économie locale

La Ville souhaite permettre l'accueil d'activités économiques, de type petites entreprises innovantes, grâce à une offre d'immobilier tertiaire spécifique, adapté et de grande qualité.

La Ville portera une attention particulière au développement des activités de tourisme, en lien avec le Domaine de Sceaux et en s'appuyant sur d'importants atouts, comme son office de tourisme.

En prolongement de la vocation de « campus urbain », la Ville entend favoriser la création de lieux d'échanges sur son territoire en encourageant le développement de la capacité hôtelière et de lieux de rencontres, tant dans une perspective professionnelle pour les entreprises, la recherche et l'enseignement que pour l'activité touristique.

Assurer l'accès pour tous à des services publics et des équipements collectifs efficaces

Il s'agit de maintenir la répartition des équipements collectifs, de permettre leur modernisation, sans compromettre leur intégration urbaine et d'assurer leur bonne desserte par les réseaux de déplacements doux.

Pour lutter contre la tendance à la baisse des effectifs scolaires, l'accueil de nouvelles familles est un enjeu important, qui favorisera une utilisation optimale des équipements scolaires actuels et permettra de maintenir leur niveau de qualité.

Le maintien de la capacité d'accueil et de la diversité des équipements sportifs existants est un objectif qui doit s'accompagner de possibilités de requalification, modernisation et ouverture sur la ville.

Donner à chacun les moyens de son développement personnel

Il s'agit de poursuivre le soutien aux équipements culturels et socio-culturels, de favoriser l'accueil des artistes, de rénover les équipements sportifs et de loisirs, et d'en adapter le fonctionnement aux nouvelles pratiques, de proposer des locaux et des moyens techniques appropriés aux associations, de créer enfin les conditions d'un accès pour tous aux activités culturelles et sportives.

Objectif 3 : Valoriser l'identité urbaine et la qualité architecturale et paysagère

Valoriser l'identité urbaine et promouvoir une architecture innovante

De facture ancienne, classique ou contemporaine, la qualité et les diversités architecturales et urbaines présentes à Sceaux sont un atout majeur dans l'agrément du cadre de vie urbain, ainsi que pour l'image même de la Ville. L'objectif est de préserver le patrimoine identitaire existant, tout en poursuivant le renouvellement de la ville par des architectures innovantes, contemporaines et de qualité.

Le tissu pavillonnaire constitue la forme urbaine la plus répandue de Sceaux, se traduisant par des ambiances urbaines variées. Il s'agit de préserver ce caractère identitaire, tout en ménageant les possibilités de leur évolution maîtrisée notamment par les possibilités d'extension des maisons.

◉ Valoriser la qualité paysagère

Chaque quartier offre un paysage urbain identitaire lié à l'implantation et au gabarit des constructions, à la composition des clôtures et à leur végétalisation, à la présence d'espaces verts privés et d'arbres à grand développement. L'objectif est de mettre en valeur les composantes essentielles de la qualité paysagère de chaque quartier et de permettre leur évolution dans le respect de leurs caractéristiques intrinsèques.

En outre, il s'agit de préserver les espaces verts accessibles au public (coulée verte, parc de Sceaux, Jardin de la Ménagerie, squares…) et de renforcer les liens entre la ville et ces espaces de respiration, y compris une partie des talus les plus plantés du corridor de passage du RER à l'est de la ville.

◉ Maîtriser l'évolution urbaine

Le tissu urbain scéen se caractérise par la diversité de ses formes urbaines et par leur imbrication au sein des quartiers. La Ville souhaite maintenir cette diversité tout en préservant la cohérence urbaine de grande qualité existante.

Afin de contribuer à limiter l'impact des constructions sur l'environnement, et dans la continuité d'une histoire urbaine où Sceaux a toujours été novatrice, il s'agit de permettre la réalisation de formes urbaines innovantes et durables à la fois pour des opérations nouvelles mais également pour accompagner l'évolution du tissu.

◉ Préserver et affirmer la qualité des espaces publics

L'espace public est l'ensemble des espaces de circulation et de rassemblement ouverts à tous et propriété de tous et donc de personne, ce qui en fait l'élément urbain par excellence si l'on définit la ville par la rencontre et la mobilité plus que par le bâti. C'est donc un élément déterminant dans les choix d'aménagement et de composition urbaine. L'objectif est de poursuivre la politique actuelle en réaffirmant les vocations de l'espace public qui sont de créer un espace appropriable par tous, de créer du « lien social » et d'assurer une plus grande accessibilité et sécurité des déplacements pour l'ensemble des usagers.

La poursuite de la qualification et de la mise en cohérence des espaces publics contribuera à renforcer l'attractivité des pôles de centralité et des secteurs d'aménagement.

◗ Objectif 4 : Préserver les ressources naturelles et limiter les pollutions

◉ Optimiser la consommation d'espace

La pression foncière qui caractérise le territoire de la Ville témoigne de la nécessité de gérer le sol comme une ressource rare et non renouvelable. En fonction des quartiers et des trames parcellaires, il s'agit de mettre en œuvre les conditions d'un équilibre raisonné entre surfaces construites et surfaces de pleine terre.

◉ Préserver la biodiversité et les milieux naturels

La trame verte communale s'appuie sur des éléments structurants majeurs comme le Parc de Sceaux, le Jardin de la Ménagerie et la Coulée verte, elle est largement complétée par les alignements d'arbres le long des voies, les espaces verts publics des

quartiers et de nombreux parcs et jardins privatifs. Ces espaces de végétation sont répartis sur l'ensemble du territoire. L'objectif est de favoriser une logique de continuité, pour prendre en compte leur contribution à la préservation de la biodiversité.

Chaque type d'espaces verts doit participer à la préservation des milieux naturels. Aussi, les grands parcs, la coulée verte, ainsi que des alignements d'arbres ou des talus plantés du RER seront protégés pour favoriser les continuités écologiques. De même, les poumons verts constitués par des cœurs d'îlots significatifs présents dans les quartiers pavillonnaires et les grandes résidences collectives seront protégés.

L'aménagement des quartiers durables veillera également à s'insérer, voire à compléter, la trame verte en prévoyant des zones de végétation.

◉ Améliorer la gestion de l'eau et des déchets

L'infiltration de l'eau pluviale dans les sols permet de réduire à la fois les rejets d'eau supportés par les réseaux d'assainissement et les ruissellements urbains excessifs, sources d'inondations ponctuelles. L'objectif est d'encourager une meilleure gestion de l'eau à la parcelle, de limiter strictement l'imperméabilisation des sols et de favoriser la re-perméabilisation des sols (pleine terre, toitures-terrasses végétalisées…).

Chaque Scéen produit par jour plus d'un kilogramme de déchets, dont l'élimination est de plus en plus complexe et coûteuse. Au-delà des compétences transférées à la CAHB en matière de collecte, les objectifs de la Ville sont de rendre obligatoire la réalisation de locaux aisément accessibles, spécifiquement dédiés au tri au sein des nouvelles constructions et de diminuer la production de déchets en encourageant au compostage individuel.

◉ Limiter les sources de pollution et les nuisances

La Ville se fixe comme objectif de participer activement à la politique d'amélioration de la qualité de l'air, notamment par les réductions des sources de pollution : limitation des déplacements automobiles, développement des circulations douces et de l'usage des transports collectifs, etc …

Elle se mobilisera également contre les nuisances sonores, grâce au renforcement de son plan communal de lutte contre le bruit.

Partie 2 - Les choix retenus pour établir les règles d'urbanisme

1 - Les grands principes du zonage

Le zonage du PLU

Le zonage retenu pour le PLU résulte d'une volonté de traduire les objectifs du PADD visant à faire de Sceaux une « ville durable » , tout en tenant compte de la réalité des formes et des fonctions urbaines présentes sur les différentes parties du territoire , réalité qui n'était qu'en en partie intégrée dans le zonage du Plan d'Occupation des Sols (POS).

Le PLU regroupe 4 zones au total, dont 3 zones urbaines et une zone naturelle.

La délimitation des zones est essentiellement le résultat de l'analyse des formes urbaines en place

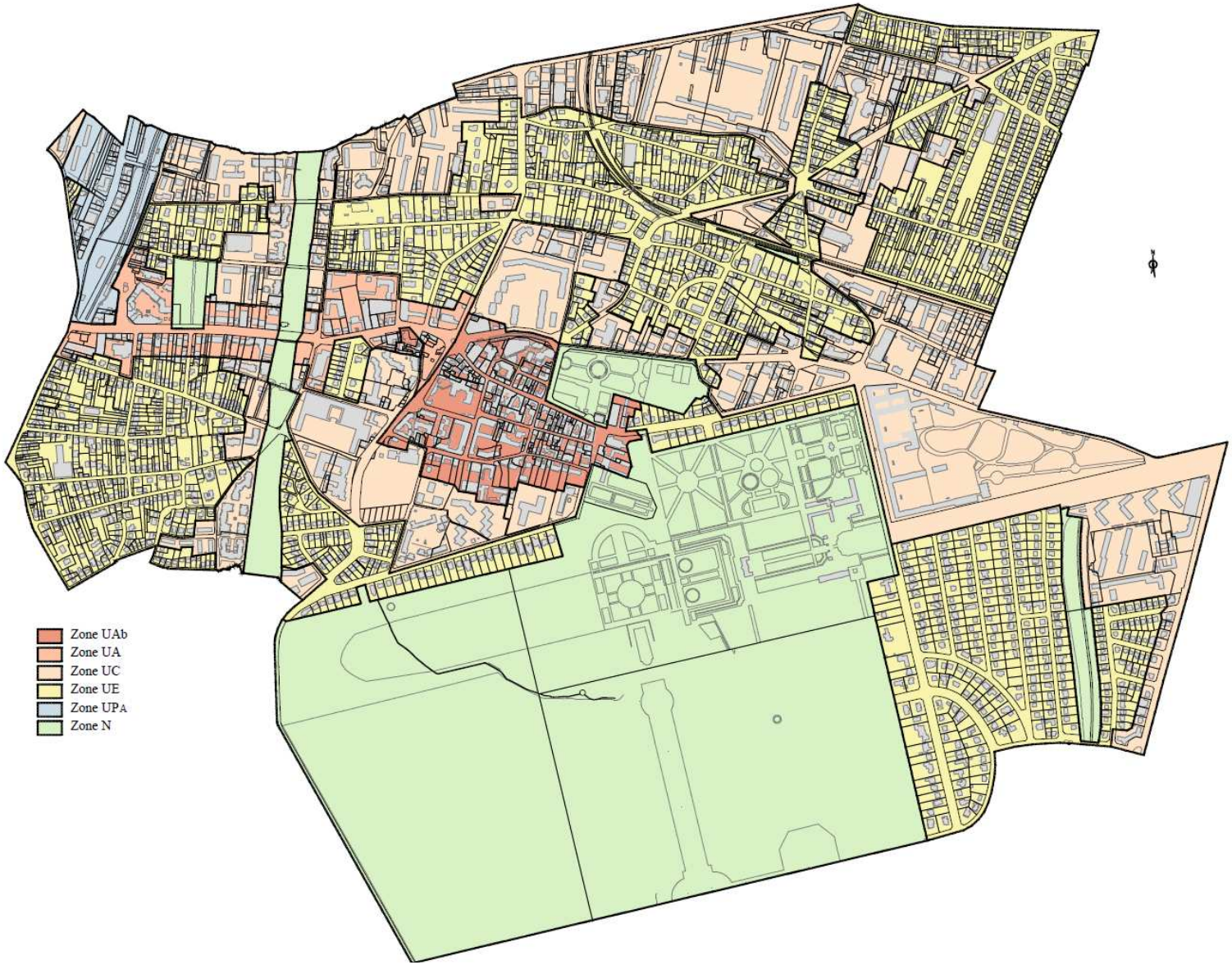
UA – Le centre ville dense et animé et les abords de la rue Houdan, ensembles urbains structurés sur la ligne de crête (de l'église St Jean Baptiste jusqu'à la gare de Robinson). L'urbanisation y est plus dense qu'ailleurs, avec alignement et mitoyenneté : les fronts de rues et la vocation commerciale y sont très présents. Le centre ancien se traduit par des gabarits et des densités de logements et commerces renforcés.

UC - Les quartiers dominés par la présence de résidences d'habitat collectif, et d'équipements publics et privés d'intérêt collectif. Les constructions sont souvent dispersées sur l'ensemble de la parcelle, avec des espaces verts collectifs, dégageant des espaces libres collectifs végétalisés et arborés.

UE – Les quartiers dominés par l'habitat pavillonnaire, où les densités sont moins importantes et les espaces verts privatifs plus nombreux.

UP_A – Le secteur des Quatre-Chemins, identifié comme secteur de projet dans le PLU approuvé le 6 octobre 2010

N - 4 sites à vocation naturelle : le parc de Sceaux, le jardin de la Ménagerie , la coulée verte ; les talus plantés sur une partir du corridor de passage du RER (à l'est) et le secteur spécifique du cimetière.



PLAN DE ZONAGE DU PLU

Les évolutions du zonage

Le principe de la zone UA a été maintenu avec des secteurs différents pour le centre ancien et la rue Houdan. Ses contours ont été adaptés pour accompagner la réalité du terrain et la possibilité de conforter une image urbaine plus dense le long de la rue Houdan, axe bien desservi en transports en commun, et pour inciter à des façades d'immeubles tournés vers la coulée verte, afin d'améliorer les paysages urbains riverains de ce corridor vert.

La zone UD du POS regroupait confusément une très grande diversité des formes urbaines, caractérisée par une vocation résidentielle largement dominante sous forme d'ensembles et de secteurs d'habitat individuel et collectif, et des équipements d'intérêt collectif. Les analyses du PLU ont eu pour conséquence d'apporter de la cohérence sur les espaces concernés, en les inscrivant selon les cas et la réalité du terrain :

- soit dans la zone UC (formes urbaines et volumes bâtis correspondant aux immeubles de logements collectifs et aux grandes emprises d'équipements ou d'installations d'intérêt collectif, telle que la cité scolaire Lakanal par exemple),
- soit dans la zone UE correspondant à des formes urbaines de type pavillonnaire.

De la même façon, la zone UE du POS a été examinée de façon à n'y inscrire principalement que les parcelles caractérisées par des formes urbaines pavillonnaires. Certaines parcelles de zone UE au POS ont donc été intégrées dans la zone UC.

La zone UM correspondait au passage des emprises RATP liées aux deux tronçons du RER B qui traversent la ville. La loi SRU ne permet plus une telle distinction de zonage. Ces emprises ont donc rejoint les zones urbaines qu'elles traversent, à l'exception de l'emprise située à l'est de la ville et qui se caractérise par une présence plus importante d'espaces verts et plantés qui sont donc intégrés dans une zone naturelle (N).

Le POS comportait 4 secteurs de plan de masse, dans des zones spécifiques UPM, pour accompagner des opérations de restructuration urbaine. Ils sont conservés dans le PLU, à l'exception du secteur UPM1, sur le théâtre des Gémeaux et ses abords immédiats, dont les aménagements prévus ont été réalisés. Les 3 autres secteurs de plan de masse font l'objet de documents graphiques spécifiques tout en restant à l'intérieur d'une zone urbaine correspondant le mieux, en fonction des cas, aux formes urbaines dont ils relèvent : le secteur UPM2 des Bas Coudrais s'intègre à la zone UC, les secteurs UPM3 (Robinson) et UPM4 (mairie) s'intégrant à la zone UA.

Le PLU ajoute trois autres secteurs de plan de masse : Avenue de la Gare (en zone UA), sur les emprises de la faculté Jean Monnet et dans le quartier des Pépinières (en zone UC).

Le PLU définit également quatre secteurs de projet pour lesquels une réflexion d'aménagement est en cours. De ce fait, au moment de l'approbation du PLU le 6 octobre 2010, les possibilités de construire dans ces secteurs sont très mesurées afin de ne pas entraver la mise en œuvre future des projets. L'objectif est de traduire ces projets dans le PLU dans un second temps, lorsque les principes d'aménagement auront été finalisés au terme du processus de concertation avec les habitants.

Le projet des Quatre-Chemins a fait l'objet d'un processus de concertation dont le bilan a été présenté au conseil municipal lors de sa séance du 28 juin 2012. Lors de cette même séance, les orientations d'aménagement de ce secteur ont été approuvées. Ces dernières sont traduites dans le PLU à travers la création de la zone UP_A.

L'évolution de la superficie des zones

Zones du PLU	Superficie en hectare	Part du territoire
UA	24	7%
UAa	11	3%
UAb	13	4%
UC	91	25%
UE	115	32%
UP$_A$	6	2%
Total zones urbaines	**236 ha**	**66%**
Zone N	124	34%
Total Sceaux	**360 ha**	**100%**
Dont espaces boisés classés	62	17%
Dont espaces verts protégés	3	1%

	Superficie en hectares
UAa	6.3
UAb	14
UCa	32 (dont 80 m² EBC)
UCb	1.5
UDa	16.5
UDb	26.1 (dont 360 m² EBC)
UDc	2.3
UEa	75.9
UEb	29.4
UEc	3.2
UEd	16.3
UPM1	0.3
UPM2	9
UPM3	1
UPM4	2
UM	6
ZAC ROBINSON	1
TOTAL Zones urbaines	**242.8 ha**

Le différentiel de + 7 ha environ au profit de la zone naturelle, s'explique en partie par la prise en compte du périmètre d'origine du jardin de la Ménagerie et d'une partie de la zone UM du POS sur les emprises RER, mais surtout par l'amélioration technique dans le mode de calculer les superficies.

La zone UA affiche une extension sur environ 4 ha : cette apparence s'explique en quasi-totalité par le fait que dorénavant la zone UA intègre les secteurs de plan de masse Robinson et Mairie qui dans le POS comportaient les mêmes règles que dans le PLU. Elle représente seulement 7% du territoire de Sceaux, et 10% des zones urbaines.

La zone UC (33,5 ha au POS) a été complétée à hauteur de 95 ha, en reprenant les parcelles de même forme urbaine qui étaient inscrites en zones UD (soit une grande partie des 45 ha de zone UD) voire en zone UE du POS. Elle représente 25% du territoire de Sceaux, et 39% des zones urbaines).

Le volume de superficie de la zone UE est identique à 9 ha près (soit 7%) entre le POS et le PLU, dans une logique de plus grande harmonie et de cohérence de son contenu et de ses paysages urbains. C'est toujours la zone urbaine la plus étendue de Sceaux (32% du territoire, mais 49% des zones urbaines).

La zone UP_A est nouvelle par rapport au POS et résulte de la procédure de modification n°1 du PLU. Elle concerne le secteur de projet des Quatre-Chemins, dont le périmètre était classé en zone UA et UC dans le PLU approuvé le 6 octobre 2010. De ce fait, la superficie des zones UA et UC, respectivement égale à 26 ha et 95 ha en octobre 2010, est portée à 24 et 91 ha. La zone UP_A a une superficie de 6 ha et représente 2% du territoire de Sceaux.

Les 6 ha de zone UM au POS sont répartis entre les zones UA, UC, UE, UP_A et N.

Les superficies d'espaces boisés classés sont maintenues dans leurs volumes, mais ont été adaptées sur le site de Lakanal, en fonction de la réalité du terrain et de la nécessité de permettre la réalisation éventuelle de bâtiments supplémentaires. La détermination des emprises EBC reprend donc à la fois la réalité du terrain, mais aussi les plans d'origine du site, qui prévoyaient des bâtiments qui n'ont pas été réalisés par la suite. L'esprit du site ne serait ainsi pas dénaturé.

2 - Le mode d'emploi du règlement du PLU

Le rôle du règlement

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le **droit d'occuper et d'utiliser les sols** et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations du projet de ville. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ».

- La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme listés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme ;
- des servitudes d'utilité publique annexées au PLU ;
- des règles spécifiques aux lotissements quand elles ont été maintenues, qui s'appliquent concomitamment aux dispositions du PLU ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.

◆ Les adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

La composition du règlement

Le règlement du PLU se compose de deux volets : les pièces écrites et les documents graphiques.

Les pièces écrites	◆ **Les dispositions réglementaires par zone** Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones, ses propres règles. A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain. ◆ **Les annexes du règlement** Elles regroupent : - le lexique des principaux termes utilisés dans le règlement. - la liste des emplacements réservés - la liste des ensembles urbains paysagers au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme - la liste espaces verts protégés et des arbres remarquables protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme ; - la délimitation du lotissement du Parc de Sceaux et de l'ancien lotissement du Château de l'Amiral concernés par des dispositions spécifiques dans la zone UE
Les documents graphiques	◆ **Le plan de zonage** Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont obligatoires. Ils sont, en outre, indissociables et complémentaires du règlement écrit. Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée.

En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui complètent la règle écrite, telles que les linéaires commerciaux, les secteurs de projet définis au titre de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme.

- **Le plan de localisation des arbres remarquables préservés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme**

Ce plan permet de repérer les arbres remarquables à l'échelle des parcelles et un numéro renvoie à la liste prévue en Annexe du règlement où sont décrits l'essence et le diamètre de chaque arbre.

Pour chaque zone, les règles d'urbanisme sont déclinées selon les 14 articles définis dans le code de l'urbanisme (article R.123-9 du code de l'urbanisme), à savoir :

Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;

Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, (…)

Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles. Dans la mesure où cette règle ne peut être justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ni par un intérêt paysager ou la préservation de l'urbanisation traditionnelle, cet article n'est réglementé dans aucune zone.

Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

Article 9 : l'emprise au sol des constructions ;

Article 10 : la hauteur maximale des constructions ;

article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;

Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : le coefficient d'occupation du sol.

Afin de mieux expliquer la structure du règlement et d'appréhender les objectifs attendus en termes de typologie, de formes urbaines et de fonctions de la ville, les dispositions réglementaires sont exposées zone par zone.

3 - Caractéristiques des zones et justifications des règles retenues

Les espaces de centralité (UA)

Caractéristiques des territoires concernés

Il s'agit d'une zone correspondant aux quartiers de centralité de Sceaux autour de la rue Houdan, et se déroulant globalement de l'église saint Jean Baptiste à l'est, jusqu'à la gare de Robinson en limite communale à l'ouest, avec un secteur spécifique pour le centre ville ancien. C'est la zone où la densité bâtie est la plus forte sur la ville, en lien avec sa composante urbaine de constructions à l'alignement et sur limites séparatives le plus souvent.

La zone compte 2 sous-secteurs :

- un **secteur UAa** pour les abords de la rue Houdan

- un **secteur UAb** pour le centre ancien (gabarits et vocation commerciale)

Objectifs réglementaires

Maintenir des formes urbaines et des vocations de « centre ville ». Inscrire des règles d'implantation du bâti qui puissent concilier identité historique du patrimoine bâti et vitalité résidentielle et économique, principalement autour de la vocation commerciale.

Des éléments réglementaires spécifiques sont inscrits sur les documents graphiques des secteurs de plan de masse de Robinson, de l'avenue de la Gare, de la Mairie.

Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles UA 1 et 2***	*Rappel : Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées. L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs tels que les risques, les nuisances (nuisances sonores liées aux infrastructures de transport), la préservation du patrimoine.... L'organisation de ces deux articles a été modifiée par la loi SRU. Si les POS listaient les occupations ou utilisations autorisées (article 1) et celles qui étaient interdites (article 2), les PLU organisent différemment ces règles. Ainsi, dans le PLU, tout ce qui n'est pas interdit (article 1) ou bien autorisé uniquement dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.* En UAb, pour renforcer les fonctions de centralité, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles, des entrepôts non liés à du commerce, et des activités artisanales et commerciales de plus de 300 m² de SHON.

	L'armature commerciale est confortée de façon à favoriser le commerce de proximité : interdiction de surfaces de vente de plus de 300 m² (dans le secteur UAb) et inscription de linéaires commerciaux où le commerce en rez-de-chaussée est obligatoire, avec des exigences particulières sur les types de commerces dans le secteur piétonnier quartier du Centre, pour cibler l'offre sur des commerces de détail. Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est interdite au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer (sauf celles liées au commerce). Les abords de la Place du Général de Gaulle sont inscrits dans un périmètre de projet (L.123-2 a. du code de l'urbanisme) où la constructibilité est très limitée dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble à l'échelle de la globalité de chaque périmètre. Pour favoriser la mixité sociale, les programmes de constructions de plus de 2000 m² de SHON devront comporter au moins 30% de logements locatifs aidés.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles UA 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours (3,5 m de large minimum pour toute voie nouvelle) - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation (1 accès maximum par tranche de 30m de façade) Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques de saturation et de débordement des eaux pluviales (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial, avec un débit maximum autorisé de 2 litres / seconde / hectare) … Le recours aux énergies renouvelables est autorisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et urbaine des éléments techniques les accompagnant. Le règlement comporte des exigences relatives aux locaux pour les déchets et à leur implantation facilitant la manipulation des conteneurs de tris sélectifs.
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article UA 5***	Il n'est pas fixé de règle, conformément à la loi SRU. Dans les secteurs de plan masse, certains regroupements de parcelles sont inscrits afin d'y mettre en œuvre des opérations d'ensemble.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article UA 6***	Le principe de base est celui de l'implantation à l'alignement et en mitoyenneté, afin de préserver et conforter les fronts de rues compatibles avec une activité commerciale en rez-de-chaussée. Hors des linéaires de commerces, un recul (au maximum de 2 m.) peut être autorisé dans certains cas, en continuité et harmonie avec l'espace public. Ces types de recul peuvent permettent de traiter le raccordement de certains bâtiments entre eux et de diversifier le paysage de la rue selon les cas. En secteur UAa, un retrait de 6 m à partir du premier étage est demandé, sauf si la construction vient s'appuyer sur un immeuble déjà implanté à l'alignement sur toute sa façade. En secteur UAb, afin de maintenir des formes urbaines anciennes, certains tronçons de rues sont dotés d'obligation d'implantation à l'alignement. Certains tronçons de rues font l'objet de bandes de constructibilité mentionnées sur le document graphique : hors de cette bande

	de constructibilité, seuls les parkings en sous-sol sont autorisés, une annexe limitée 30m², ainsi que des éléments d'accompagnement des jardins publics, l'objectif étant de préserver des espaces non bâtis dans une logique de retrait vis-à-vis des fonds de parcelles voisines, et d'espaces verts.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article UA 7***	Dans l'objectif de préserver les caractéristiques de quartier du Centre, en particulier ses fronts urbains continus, la mitoyenneté des deux côtés est obligatoire en secteur UAa. Dans le centre ancien (UAb), mitoyenneté et retraits (avec des retraits minimum équivalents à la moitié de la hauteur totale de la construction) sont possibles au regard des patrimoines bâtis existants, de la possibilité de cours communes,
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article UA 8***	Il n'est pas fixé de règle en secteur UAa. Dans le quartier du Centre, le PLU n'interdit pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle, en préservant une distance égale la hauteur des bâtiments diminuée de 3 mètres , sans être inférieure à 8 mètres en cas de baie, (distance portée à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3m pour les façades sans baie), afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.
Emprise au sol des constructions ***Article UA 9***	Il s'agit de permettre la densification, la reprise du bâti et de favoriser le commerce en rez-de-chaussée. : 100% d'emprise au sol autorisés à l'intérieur de la bande de constructibilité et 10% en dehors pour des annexes dans le secteur UAa. Pour le secteur UAb du quartier du Centre, 100% pour les 300 premiers m² et 50% pour le reste du terrain. Dans tous les cas l'objectif est de conserver des espaces non bâtis. Cette règle ne s'applique pas aux équipements et installations d'intérêt collectif, afin de leur permettre d'améliorer sur site leurs aménagements et répondre ainsi aux besoins des habitants, usagers, … Des souplesses sont également accordées aux constructions implantées hors bande de constructibilité, dans une limite de + 20% de l'emprise hors bande et dans le respect des autres règles.
Hauteur maximale des constructions ***Article UA 10***	La hauteur maximum de la zone UA prend en compte les distinctions de volumes et de gabarits de chacun des secteurs qui la composent. Le secteur UAa de la rue Houdan fixe un plafond à 19 m, porté à 21,5 m pour les constructions à très haute performance énergétique, à raison de 75 % d'emprise du dernier niveau par rapport au niveau inférieur. En secteur UAb, doté d'un bâti ancien moins élevé, la hauteur totale maximum de 15 mètres au faitage est reconduite, avec une hauteur de façade sur rue minimum de 6 m, afin de rester en harmonie avec les paysages urbains identitaires des rues quartier du Centre (4 m. pour le long des linéaires de commerces). Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour faciliter le raccordement avec une construction voisine (dans une limite de 1 à 2 niveaux).
Aspect extérieur des constructions ***Article UA 11***	Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme les matériaux, les toitures, les façades, les saillies, les devantures de magasins (avec des recommandations complémentaires dans le guide de la ville et du CAUE figurant en annexe du PLU), les énergies renouvelables, etc… Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. Les règles de cet article ont donc pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes. Le PLU comporte également un Cahier de recommandations architecturales et environnementales.

Normes de stationnement ***Article UA 12***	D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies de façon à assurer une couverture optimale des besoins, en s'inspirant notamment des préconisations du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile de France (PDUIF). Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme. Le stationnement en sous-sol est généralisé afin de préserver un maximum d'espaces pour les autres vocations en surface et pour conserver des espaces libres végétalisés et non dédiés au stationnement. Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement de plus de 30m² de SHON. (ramené à 0,5 place pour du logement social). Afin de favoriser l'implantation de petits commerces et d'artisans, les établissements de moins de 300 m² sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement. Les bureaux ne doivent pas générer de flux de voitures importants, l'usage des transports en commun devant être privilégié : il leur est fixé une norme maximale équivalente à 20% de leur SHON. Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc… c'est pourquoi la règle fait référence pour ces constructions à l'évaluation des volumes de stationnement au cas par cas. Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les vélos ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. La prescription de l'aménagement de locaux pour ce type de stationnement offre doit inciter et faciliter à l'usage du vélo.
Espaces libres et plantations ***Article UA 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Des mesures précises ont été prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protégés »). En outre, un coefficient d'espace vert fixe la superficie devant recevoir un traitement végétal au regard de la superficie totale du terrain. Dans le secteur UAa, les espaces verts doivent occuper au minimum 50% des espaces libres, imposant ainsi un traitement végétal des dalles ou des espaces libres du terrain. Dans secteur UAb (quartier du Centre), plus densément bâti, cette norme s'applique aux parcelles de plus de 1000 m². Les arbres remarquables – en lien avec un document graphique qui les repère, par reprise d'éléments du cadastre vert du Conseil général des Hauts de Seine - sont évoqués afin de maîtriser leurs coupes et abattage (demande de déclaration préalable).
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article UA 14***	Il n'est pas fixé de règle, dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation et de hauteur.

Caractéristiques des territoires concernés

Il s'agit principalement des quartiers à dominante de résidences d'habitat collectif et des grands équipements publics ou privés d'intérêt collectif de la ville, tels que les équipements scolaires et universitaires.. Si l'habitat collectif est dominant, la mixité des fonctions, avec la présence de commerces de proximité, d'activités artisanales et de locaux destinés à des activités tertiaires, est aussi une caractéristique de cette zone.

Les modes d'implantation des constructions y sont souvent caractérisés par leur dispersion sur l'ensemble de la parcelle, sans qu'il y ait nécessairement un marquage spécifique vis-à-vis du front sur rue. En revanche, on y trouve souvent des espaces non bâtis plantés, voire paysagers, contribuant à la qualité de ces ensembles et à leur insertion dans le paysage urbain de la ville.

Objectifs réglementaires

Le PLU prend en compte le mode d'implantation spécifique des bâtiments, avec des règles cumulant le principe des constructions dispersées sur l'ensemble de la parcelle et la présence d'importants espaces verts arborés collectifs, qui doivent être préservés et enrichis pour contribuer à la continuité « verte » avec les quartiers pavillonnaires de la ville.

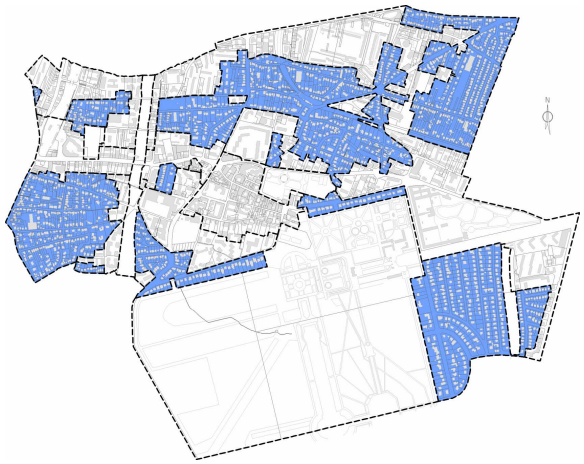
Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles UC 1 et 2***	Pour conserver à ces quartiers leur fonction résidentielle animée de grands équipements et d'activités économiques, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles et des entrepôts non liés à du commerce ou de l'artisanat. Les ateliers de réparation/lavage/automobile et les stations services sont autorisées uniquement sur l'axe où elles existent à ce jour en générant le moins de nuisances possibles : rue Paul Langevin. L'armature commerciale est confortée de façon à favoriser le commerce de quartiers : inscription de linéaires commerciaux où le commerce en rez-de-chaussée est obligatoire : résidence des Bas-Coudrais et deux parties des rives de la RD 920. Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est interdite au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer (sauf celles liées au commerce). L'îlot Albert 1er et un secteur situé près du Petit Chambord sont inscrits dans un périmètre de projet (L.123-2 a. du code de l'urbanisme) où la constructibilité est très limitée dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble à l'échelle de la globalité de chaque périmètre (pas plus de 10m² de SHON, pour améliorer le confort sanitaire des constructions existantes). Pour favoriser la mixité sociale, les programmes de constructions de logements qui se réaliseront dans ces 3 secteurs une fois la servitude levée (avec modification du PLU le cas échéant) et comprendront de plus de 2000 m² de SHON devront en outre comporter au moins 30% de logements locatifs aidés.

Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles UC 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours (3,5 m de large minimum pour toute voie nouvelle) - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation (1 accès maximum par tranche de 30m de façade) Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques de saturation et de débordement des eaux pluviales (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial, avec un débit maximum autorisé de 2 litres / seconde / hectare /) … Le recours aux énergies renouvelables est autorisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et urbaine des éléments techniques les accompagnant. Le règlement comporte des exigences relatives aux locaux pour les déchets et à leur implantation facilitant la manipulation des conteneurs de tris sélectifs.
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article UC 5***	Il n'est pas fixé de règle, conformément à la loi SRU. Dans « l'ensemble urbain paysager » repéré sur 9 pavillons Renaudin Allée Jean Barral, (au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme), il est demandé que les terrains conservent les caractéristiques actuelles au regard de leur harmonie d'ensemble. Dans le lotissement du Parc de Sceaux, le morcellement des terrains existant est interdit, sauf pour revenir aux lots d'origine Dans les secteurs de plan de masse, certains regroupements de parcelles sont inscrits afin d'y mettre en œuvre des opérations d'ensemble : Faculté Jean Monnet, Pépinières, résidence des Bas-Coudrais.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article UC 6***	Le principe de base est celui de l'implantation en retrait de l'emprise publique, afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et les voies publiques. Seuls les commerces peuvent bénéficier d'une implantation à l'alignement afin de coïncider avec l'objectif de maintien de boutiques en rez-de-chaussée d'une voie. Deux secteurs de la ville font l'objet de mesures particulières : le long de la coulée verte, où l'objectif est de renforcer la qualité des implantations bâties limitrophes avec la possibilité de mitoyenneté ou de léger retrait (1,9 m maximum) vis-à-vis de la Coulée Verte, considérée comme « emprise publique » ; et les terrains du lotissement du parc de Sceaux riverains de la RD 920 où sont possibles alignement ou retrait minimum de 5 mètres. Dans « l'ensemble urbain paysager » Allée Jean Barral, (au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme), il est demandé que les implantations / extension préservent l'harmonie d'ensemble dans les distances de recul. Des normes particulières sont formulées pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article UC 7***	Pour respecter et conforter les formes urbaines de cette zone, le PLU autorise l'implantation sur les limites séparatives latérales ou bien le respect de recul sur une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3 mètres en cas de façade sans baie, distance portée à la hauteur sans être inférieure à 6m pour les façades avec baie, afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.

	Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être demandé en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec ses constructions voisines. Les parcelles du lotissement du Parc de Sceaux font l'objet de mesures spécifiques pour préserver leur cadre bâti d'ensemble. Dans les secteurs de plan masse (Faculté Jean Monnet, Pépinières, résidence des Bas Coudrais), les règles relatives à l'article 7 sont exprimées sur des documents graphiques spécifiques. Dans « l'ensemble urbain paysager » Allée Jean Barral, (au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme), il est demandé que les implantations / extension préservent l'harmonie d'ensemble dans les distances de recul. Des normes particulières sont formulées pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article UC 8***	Le PLU demande de préserver une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres en cas de façade sans baie, distance portée à la hauteur sans être inférieure à 8m pour les façades avec baie, afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.
Emprise au sol des constructions ***Article UC 9***	Afin de préserver des espaces de verdure et plantés, la règle fixe le ratio maximum de 40% d'emprise au sol, norme portée à 50% pour les constructions comportant au moins 80% de leur toiture végétalisée. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants afin de leur permettre d'améliorer sur site leurs aménagements et répondre ainsi aux besoins des habitants, usagers, …
Hauteur maximale des constructions ***Article UC 10***	Des hauteurs différentes sont autorisées en fonction des caractéristiques propres à chaque grande résidence ou grandes emprises d'équipement et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants (faculté, cités scolaires notamment…). Les hauteurs sont exprimées sur un document graphique reporté dans le règlement, et vont de 11 m de façade / 14,5m hors tout à 18m. Seule une parcelle est concernée par un immeuble existant de 27 m (angle Allée d'Honneur / RD 920). Un bonus de hauteur de 3.5 m. est possible en cas de réalisation d'un bâtiment THPE, dès lors que le dernier niveau à une emprise limitée à 75% de l'emprise du niveau inférieur. Pour le secteur de plan de masse des Bas Coudrais, les hauteurs sont exprimées de façon détaillée, pour chaque immeuble sur son document graphique spécifique à ce secteur.
Aspect extérieur des constructions ***Article UC 11***	Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme les matériaux, toitures, façades, saillies, énergies renouvelables, etc… Il est exigé que les toitures des constructions à un seul niveau en rez-de-chaussée doivent être végétalisées et faire l'objet d'un traitement architectural de qualité ou être traitées en toitures terrasse accessible. Les façades des constructions implantées sur des terrains mitoyens de la coulée verte doivent être traitées comme des façades principales. Les éléments de superstructures ou de production d'énergie renouvelables doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les règles de cet article ont donc pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes. Le PLU comporte également un Cahier de recommandations architecturales et environnementales.

Normes de stationnement ***Article UC 12***	Le stationnement en sous-sol est demandé pour au moins 50% des aires demandées, afin de préserver un maximum d'espaces pour les autres vocations en surface et pour conserver des espaces libres végétalisés. Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement de plus de 30m² de SHON. (ramené à 0,5 place pour du logement social) et 1 place par logement créé de plus de 30 m² dans le cadre d'une extension d'une construction existante. Les établissements de commerce ou artisanat doivent créer des places de stationnement équivalent à, 50% de leur SHON, afin de ne pas perturber les espaces publics des quartiers concernés.. Les bureaux ne doivent pas générer de flux de voitures importants, l'usage des transports en commun devant être privilégié : il leur est fixé une norme maximale équivalent à 20% de leur SHON. Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc… c'est pourquoi la règle fait référence pour ces constructions à l'évaluation volumes de stationnement au cas par cas. Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les vélos ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. La prescription de l'aménagement de locaux pour ce type de stationnement doit inciter et faciliter à l'usage du vélo.
Espaces libres et plantations ***Article UC 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Les espaces verts doivent occuper au minimum 30% de la superficie du terrain, associés à un minimum de 10% du terrain en pleine terre ou disposant d'une épaisseur de terre végétale de 80 cm. Des mesures précises sont prévues afin de protéger et conforter les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés » et « espaces verts protégé »). Les arbres remarquables – en lien avec un document graphique qui les repère, par reprise d'éléments du cadastre vert du Conseil général des Hauts de Seine - sont évoqués afin de maîtriser leurs coupes et abattage (demande de déclaration préalable).
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article UC 14***	Le COS est fixé à 1. Afin de favoriser mixité sociale et limitation des impacts sur l'environnement, le COS peut être porté à 1,2 pour les constructions comportant au moins 30% de logements aidés ou pour celles remplissant des critères de haute performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires par exemple…). Sans pouvoir dépasser un maximum total de 1,44 (soit 1,2 x 1,2). Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants, afin de leur permettre d'améliorer sur site leurs aménagements et répondre ainsi aux besoins des habitants, usagers, … et dans le respect des autres règles.



Caractéristiques des territoires concernés

Il s'agit de la plus vaste zone urbaine de Sceaux, occupée les quartiers d'habitat pavillonnaire (UE), où les densités sont les moins importantes et les espaces verts privatifs les plus nombreux, en arrière de parcelle et entre la construction et l'emprise publique.

Objectifs réglementaires

L'objectif est de préserver les formes urbaines identitaires sous formes de maisons de type pavillonnaire ou maisons de ville (avec ou sans mitoyenneté sur un seul côté), notamment en y exigeant les constructibilités futures à l'intérieur d'une bande de constructibilité (inscrit sur le document graphique), afin de préserver des espaces verts en fonds de parcelles, la perméabilité des sols et le maintien de la biodiversité.

Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles UE 1 et 2***	Pour conserver à ces quartiers leur caractère résidentiel dans un cadre bâti de qualité et riche en diversité architecturale et en qualité des espaces non bâtis, en particulier leurs plantations et leurs parcs et jardins, seules les vocations d'habitat, d'artisanat et de bureaux sont autorisées sans dépasser 400 m² de SHON. Les équipements et installations publics ou d'intérêt collectif déjà présents ans cette zone pourront bénéficier de quelques souplesse pour la gestion de leurs aménagements et travaux. Les futurs devront respecter les règles générales. Les ateliers de réparation/lavage/automobile et les stations services sont autorisées uniquement sur l'axe où elles existent à ce jour en générant le moins de nuisances possibles : avenue Edouard Depreux. Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est interdite au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer (sauf celles liées au commerce).
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles UE 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours (3,5 m de large minimum pour toute voie nouvelle) - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation (1 accès maximum par tranche de 30m de façade) Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages urbains

	(enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques de saturation et de débordement des eaux pluviales (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial, avec un débit maximum autorisé de 2 litres / seconde / hectare /) … Le recours aux énergies renouvelables est autorisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère des éléments techniques les accompagnant.
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article UE 5***	Il n'est pas fixé de règle à l'échelle de l'ensemble de la zone, conformément à la loi SRU. En revanche, pour tenir compte de la spécificité paysagère et patrimoniale de quelques secteurs, des mesures particulières sont prises : - dans le lotissement du Parc de Sceaux, le morcellement des terrains existant est interdit, sauf pour revenir aux lots d'origine - dans les 4 « ensembles urbains paysagers » repérés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage (avenue du Plessis, lotissement de la gare du quartier des Musiciens, la cité Henri Sellier, ancien lotissement Gaz de France), il est demandé que les terrains conservent les caractéristiques actuelles au regard de leur harmonie d'ensemble :
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article UE 6***	Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (4 m minimum, avec des souplesses pour les annexes et l'extension modérée des constructions existantes) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Afin de préserver des espaces non bâtis et plantés en fonds de parcelles, la quasi-totalité de la zone fait l'objet de bandes de constructibilité mentionnées sur le document graphique : hors de cette bande de constructibilité (le plus souvent d'une épaisseur de 20m, avec quelques linéaire plus profonds), seules la construction d'une annexe non affectée à l'habitation et l'extension de construction existante peuvent être autorisées Des dispositions spécifiques concernent l'« ensemble urbain paysagers » du lotissement de la gare du quartier des Musiciens (recul minimum de 3m), le lotissement du Parc de Sceaux (recul minimum de 5 m), les terrains riverains de la Coulée verte (implantation possible à l'alignement de l'emprise publique de la Coulée verte ou recul minimum d'1,90m) et les terrains riverains de la rue Charles Péguy (recul minimum de 2 m).
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article UE 7***	Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de ces quartiers résidentiels et surtout de la diversité des tailles de parcelles et de la qualité des espaces non bâtis, contribuant à leur caractère verdoyant, les implantations sont possibles en mitoyenneté au plus sur une limite séparative latérale (façades sans baie) ou en recul des limites séparatives latérales. En cas de recul, le PLU impose une distance minimale au moins égale à 3 mètres en cas de façade avec baie, ramenée à 0,90m pour les façades avec baie. Des souplesses sont accordées pour les constructions annexes et l'extension des constructions existantes. Les parcelles du lotissement du Parc de Sceaux et celles de l'ancien lotissement du Château de l'Amiral font l'objet de mesures spécifiques pour préserver leur cadre bâti d'ensemble. De la même façon, dans les 4 « ensemble urbains paysagers » repérés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage (, avenue du Plessis, lotissement de la gare du quartier des Musiciens, cité Henri Sellier, ancien lotissement Gaz de France), il est demandé que les implantations préservent en outre l'harmonie d'ensemble du secteur. En ce qui concerne les modalités d'implantation vis-à-vis des fonds de parcelles, la règle commune est la même que celle qui régit les limites séparatives latérales. Des mesures spécifiques concernent les parcelles dont les fonds sont mitoyens des emprises du RER (branche Sud) et du parc de Sceaux : pour accompagner l'objectif de réduction des nuisances sonores produites par le RER et l'objectif de qualité paysagère des abords immédiats du site classé du parc de Sceaux, le document graphique fait apparaître une disposition graphique relative au retrait obligatoire vis-à-vis de ces emprises publiques.

Implantation des constructions sur un même terrain ***Article UE 8***	Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles - et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales -représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone UE.
Emprise au sol des constructions ***Article UE 9***	Il s'agit de concilier développement urbain, confortation des constructions existantes et préservation des espaces verts privatifs. : à ce titre, et pour éviter la dispersion de constructions sur les parcelles, 75% d'emprise au sol sont autorisés à l'intérieur de la bande de constructibilité et 10% en dehors pour permettre uniquement la réalisation d'annexes non affectées à de l'habitation ou du stationnement. Des souplesses sont accordées aux constructions implantées hors bande de constructibilité dans une limite de + 20% de l'emprise hors bande et dans le respect des autres règles. Pour les constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif existants l'emprise au sol est limitée à 60%. Dans les « ensemble urbains paysagers » sur le plan de zonage, il est demandé que les implantations préservent l'harmonie d'ensemble.
Hauteur maximale des constructions ***Article UE 10***	La hauteur maximum de la zone UE est fixée à 12 m hors tout. Afin de générer des formes bâties diversifiées, il est demandé que les surfaces produites au-dessus de 8,50 m ne dépassent pas 50% de la SHON du niveau inférieur. Dans les « ensemble urbains paysagers » sur le plan de zonage, il est demandé que les hauteurs préservent l'harmonie d'ensemble.
Aspect extérieur des constructions ***Article UE 11***	Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme les matériaux, les toitures, les façades, les saillies, les énergies renouvelables, etc… A titre d'exemple, il est demandé que les toitures des constructions ne comportant qu'un rez-de-chaussée soient végétalisées ou traitées en toiture terrasse accessible. Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. Les règles de cet article ont donc pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes. Le dossier de PLU comporte également un Cahier de recommandations architecturales et environnementales.
Normes de stationnement ***Article UE 12***	Pour l'habitat, les normes de stationnement portent sur un minimum de 1 place par logement de plus de 30m² (ramené à 0,5 place pour un logement social de plus de 30m² de SHON). La création de logement à partir de l'extension d'une construction existante génère le besoin d'une place/logement pour les logements créés de plus de 30 m². Artisanat et bureaux, qui ne peuvent concerner que des superficies réduites au sein de la zone UE, sont assortis d'exigences correspondant à 50% de la SHON avec 1 place minimum pour l'artisanat, et à 20% de la SHON de bureaux pour les opérations d'au moins 100m². Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc… c'est pourquoi la règle fait référence pour ces constructions à l'évaluation volumes de stationnement au cas par cas.

	Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les vélos ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. L'aménagement de locaux pour ce type de stationnement offre des conditions plus favorables à l'incitation à l'usage du vélo.
Espaces libres et plantations ***Article UE 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Au moins 80% des espaces libres situés hors bande de constructibilité devront être traités en espaces verts de pleine terre Des exigences particulières concernent le traitement des espaces de stationnement et de voirie, le traitement des espaces minéraux… Les arbres remarquables – en lien avec un document graphique qui les repère, par reprise d'éléments du cadastre vert du Conseil général des Hauts de Seine - sont évoqués afin de maîtriser leur s coupes et abattage (demande de déclaration préalable).
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article UE 14***	Afin de tenir compte de la grande diversité des tailles de parcelles au sein de la zone UE, tout en préservant des espaces verts, le COS est fixé est limité à 0,50. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants, afin de leur permettre d'améliorer sur site leurs aménagements et répondre ainsi aux besoins des habitants, usagers, … et dans le respect des autres règles.

Le secteur des Quatre-Chemins (UP_A)

Caractéristiques des territoires concernés

Il s'agit de l'ancien secteur de projet des Quatre-Chemins. Suite à l'approbation des orientations d'aménagement du projet par le conseil municipal lors de sa séance du 28 juin 2012, le périmètre de secteur de projet des Quatre-Chemins a été levé pour laisser place à la zone UP_A. Ces modifications ont fait l'objet de la procédure de modification n°1 du PLU.

Objectifs réglementaires

L'objectif est de traduire les orientations d'aménagement définies pour le secteur des Quatre-Chemins dans le PLU. Ces orientations se déclinent autour des axes d'aménagement suivants :

- un projet qui s'appuie sur le pôle urbain de Robinson et le conforte grâce à la restructuration du pôle de déplacement de Robinson, à la mise en valeur des espaces publics et à la création de nouveaux commerces ;
- un projet qui s'inscrit dans le site et l'environnement et préserve les perspectives sur le paysage lointain à travers les implantations et les gabarits définis pour le bâti ;
- un projet exigeant sur la qualité architecturale et la prise en compte du développement durable ;
- un programme d'opération fondé sur la mixité des fonctions et la diversité des types de logements.

Justifications des règles

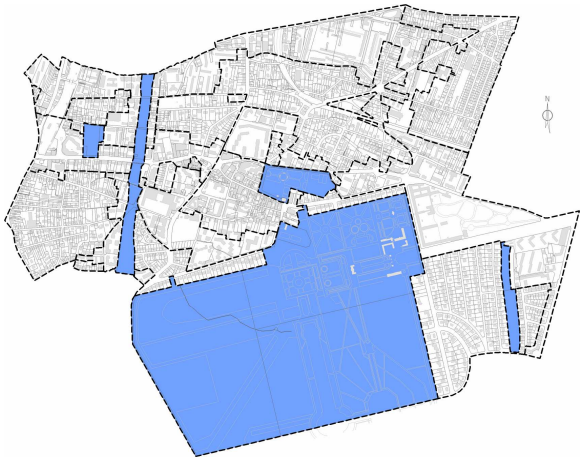
Article du règlement de la zone	Justification des règles
Nature et occupation des sols **Articles UPA 1 et 2**	Les densités urbaines envisagées justifient des mesures pour limiter les risques liés aux destinations des constructions : à ce titre, l'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement est interdite au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer (sauf celles liées au commerce). L'armature commerciale est confortée grâce à l'inscription de linéaires de constructions où le commerce est obligatoire en rez-de-chaussée. Dans l'îlot n°4 repéré sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins, les rez-de-chaussée, hors accès aux étages et locaux techniques, sont affectés à la destination d'artisanat ou de bureau. Dans l'îlot n°8 repéré sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif affectées aux transports publics sont autorisées.

Conditions de desserte par les voies et les réseaux **Articles UPA 3 et 4**	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours (3,5 m de largeur minimum pour toute voie nouvelle) - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation (1 accès maximum par tranche de 30m de façade) Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques de saturation et de débordement des eaux pluviales (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial, avec un débit maximum autorisé de 2 litres / seconde / hectare) … Le recours aux énergies renouvelables est autorisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et urbaine des éléments techniques les accompagnant. Le règlement comporte des exigences relatives aux locaux pour les déchets et à leur implantation facilitant la manipulation des conteneurs de tris sélectifs.
Superficie minimale des terrains **Article UPA 5**	Il n'est pas fixé de règle.
Implantation des constructions par rapport aux voies **Article UPA 6**	Les implantations sont définies sur le document graphique avec : - une implantation possible à l'alignement sur le secteur sud du projet, en lien avec le caractère urbain du pôle Robinson et la chalandise commerciale ; - une implantation au minimum en retrait de 4 m dans le nord du secteur. Une règle spécifique est créée pour définir l'implantation des constructions par rapport au domaine public ferroviaire, qui correspond aux terrains de la RATP hors gare routière.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **Article UPA 7**	Dans cette zone, la limite latérale n'est plus distinguée de la limite de fond de terrain. Les deux notions sont réunies sous le vocable limite séparative. Le règlement autorise les implantations sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, afin d'être compatible avec la préservation des vues et de l'ensoleillement et satisfaire aux circulations internes à la parcelle, les distances à respecter sont équivalentes à la moitié de la hauteur du bâti avec un minimum de 3 m si la façade ne comporte pas de baie et 6 m si elle en comporte.

Implantation des constructions sur un même terrain **Article UPA 8**	Les constructions jointives sont autorisées. En cas de retrait entre deux bâtiments, pour les raisons évoquées précédemment, il est demandé de préserver une distance au moins égale à la moitié de la façade la plus haute sans être inférieure à 3 m si aucune des façades ne possède de baie et 8 m pour les façades avec baies.
Emprise au sol des constructions **Article UPA 9**	Les emprises au sol maximales autorisées sont définies pour chaque îlot repéré sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins. Ainsi, dans la partie sud du secteur, en lien avec la centralité du pôle Robinson, le bâti pourra occuper une emprise au sol importante. Dans la partie nord, plus résidentielle, il sera exigé une emprise moins importante, de façon à créer une forme urbaine plus aérée et à permettre le développement des espaces verts, prévus par les orientations d'aménagement du projet des Quatre-Chemins.
Hauteur maximale des constructions **Article UPA 10**	Les hauteurs maximales autorisées sont définies pour chaque îlot repéré sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins. Afin de préserver les vues sur le paysage et de tenir compte de la topographie du site : - en lien avec la rue Houdan, il sera accepté un gabarit correspondant aux hauteurs des bâtiments voisins ; - dans la partie sud, à proximité de la crête, les hauteurs seront limitées ; - dans la partie nord, dans le fond du vallon, les hauteurs pourront être plus importantes.
Aspect extérieur des constructions **Article UPA 11**	Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme les matériaux, les toitures, les façades, les saillies, les devantures de magasins (avec des recommandations complémentaires dans le guide de la Ville et du CAUE figurant en annexe du PLU), les énergies renouvelables, etc… Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures. Les éléments de superstructures doivent être intégrés au mieux aux constructions afin de limiter leur impact visuel. Les règles de cet article ont donc pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de permettre la créativité architecturale.

Normes de stationnement **Article UPA 12**	D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies de façon à assurer une couverture optimale des besoins, en s'inspirant notamment des préconisations du Plan de Déplacement Urbain de la région Ile de France (PDUIF). Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions définie par le code de l'urbanisme. Le stationnement en sous-sol est généralisé afin de préserver un maximum d'espaces libres végétalisés en surface. Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées au regard de la superficie des constructions et avec un minimum de 1 place par logement de plus de 30m² de SHON. (ramené à 0,5 place pour du logement social). Afin de favoriser l'implantation de petits commerces et d'artisans, les établissements de moins de 300 m² sont dispensés de l'obligation de créer des places de stationnement. Les bureaux ne doivent pas générer de flux de voitures importants, l'usage des transports en commun devant être privilégié : il leur est fixé une norme maximale équivalente à 20% de leur SHON. Pour les équipements collectifs, les besoins sont très variables selon leur localisation, leur vocation, le public concerné, etc… c'est pourquoi la règle fait référence pour ces constructions à l'évaluation des volumes de stationnement au cas par cas. Enfin des normes de stationnement spécifiques pour les vélos ont été prévues pour les différentes destinations de constructions. La prescription de l'aménagement de locaux pour ce type de stationnement doit inciter à l'usage du vélo.
Espaces verts **Article UPA 13**	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Les espaces verts doivent occuper au minimum 50% des espaces libres, imposant ainsi un traitement végétal des dalles ou des espaces libres du terrain.
COS **Article UPA 14**	Il n'est pas fixé de règle dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation et de hauteur.

Les espaces naturels (N)



Une zone naturelle (N), qui intègre la partie scéenne du parc de Sceaux, le jardin de la Ménagerie, la coulée verte et le secteur spécifique du cimetière. Cette dernière est intégrée dans le PLU à la fois comme une composante paysagère très forte, mais aussi comme un élément fondateur d'une nouvelle logique urbaine, par exemple en exigeant sur les parcelles urbaines à son contact des implantations de façades principales (ou traitées de façon équivalente) ou d'espaces verts , et non pas des « arrières » d'opérations ou des murs pignons.

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles N 1 et 2***	Pour préserver le caractère végétalisé et paysager de ces sites, (Parc de Sceaux, jardin de la Ménagerie, Coulée verte, et le cimetière dans une moindre mesure) seules les constructions et installations nécessaires à leur exploitation, leur fonctionnement, leur entretien, leur usage (dont l'accueil du public...) sont autorisées, ainsi que des constructions relevant de l'intérêt collectif. En revanche, l'habitat est autorisé uniquement s'il est nécessaire au bon fonctionnement d'une vocation autorisée dans la zone N (gardiennage, logement de fonction). Des aménagements nécessaires pour l'amélioration des services municipaux (Centre Technique Municipal) pourront être réalisés en enfouissement sous la Coulée Verte.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles N 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours (3,5 m de large minimum pour toute voie nouvelle) Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques de saturation et de débordement des eaux pluviales (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial, avec un débit maximum autorisé de 2 litres / seconde / hectare) … Le recours aux énergies renouvelables est autorisé, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et urbaine des éléments techniques les accompagnant.

Superficie minimale des terrains constructibles ***Article N 5***	Il n'est pas fixé de règle, conformément à la loi SRU.
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article N 6***	La règle prévoit un retrait minimum de 6 m, afin de préserver des espaces plantés entre les constructions et l'espace public.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article N 7***	La règle prévoit un retrait minimum de 6 m, afin de préserver des espaces plantés entre les constructions et les parcelles voisines.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article N 8*** **Emprise au sol des constructions** ***Article N 9***	Il n'est pas fixé de règle, au regard de la vocation naturelle de la zone et des faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux besoins de valorisation et d'entretien des espaces naturels concernés : le parc de Sceaux, le jardin de la Ménagerie, la Coulée Verte et le cimetière.
Hauteur maximale des constructions ***Article N 10***	La hauteur maximum des constructions de la zone N est fixée à 10 mètres, afin de bien s'insérer dans les espaces verts ou naturels qui composent la vocation majeure et essentielle de cette zone.
Aspect extérieur des constructions ***Article N 11***	Les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif d'accompagner les bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme les matériaux, toitures, façades, saillies, les énergies renouvelables, etc… Il est prévu des prescriptions qualitatives pour l'aménagement des constructions et de leurs abords, notamment en ce qui concerne les clôtures. Le PLU comporte également en annexe un guide de recommandations architecturales et environnementales.
Normes de stationnement ***Article N 12***	La zone représentant des espaces verts ouverts au public, et dont les offres de stationnement sont situées à leurs abords immédiats, le règlement demande à assurer le stationnement hors des voies publiques pour tout nouvel aménagement.
Espaces libres et plantations ***Article N 13***	Cet article exprime surtout des exigences qualitatives, une norme « minimale » n'étant pas utile dans cette zone à vocation naturelle. Même les aires de parking doivent faire l'objet de mesures de perméabilisassions et plantations. Des mesures précises sont maintenues afin de protéger strictement les espaces verts de qualité remarquable (« espaces boisés classés »). Les arbres remarquables – en lien avec un document graphique qui les repère, par reprise d'éléments du cadastre vert du Conseil général des Hauts de Seine - sont évoqués afin de maîtriser leurs coupes et abattage (demande de déclaration préalable).
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article N 14***	Il n'est pas fixé de règle, dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation et de hauteur et où surtout les très faibles possibilités de construire sont exclusivement liées aux besoins de valorisation et d'entretien des espaces naturels concernés : le parc de Sceaux, le jardin de la Ménagerie, la Coulée Verte, le talus du RER à l'est de la ville et le cimetière.

4- Les dispositions particulières

Volet patrimoine : les protections du patrimoine bâti et végétal

La protection du patrimoine bâti scéen

L'ensemble du territoire communal peut être considéré comme ayant une valeur patrimoniale dont la qualité de chaque composante justifie la prise en compte, mais pas nécessairement la protection Il faut distinguer le patrimoine architectural, du patrimoine urbain et paysager.

La gestion du patrimoine à Sceaux : des mesures différentiées dans le cadre d'une approche globale.

L'enjeu a consisté à choisir les outils les mieux adaptés à gérer les caractéristiques et les spécificités de chacune des entités patrimoniales constitutives de la Ville.

2 outils complémentaires ont ainsi été privilégiés :

- le PLU, plan local d'urbanisme
- le PPM, périmètre de protection modifié.

Monuments historiques

Les périmètres de protection générés par les monuments historiques (loi du 31 décembre 1913) et la protection des sites (loi du 2 mai 1930) font partie des éléments règlementaires qui s'imposent au titre des servitudes d'utilité publique. A l'intérieur d'un périmètre de site, et dans un rayon de 500 mètres des monuments historiques, tout projet sur une construction existante ou future fait l'objet d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France, qui prend la forme d'un avis conforme lorsque le projet s'inscrit en covisibilité.

Le périmètre de protection de l'ancien marché aux bestiaux de Colbert fait l'objet d'un projet de « périmètre de protection modifié » (PPM) en cours d'instruction. La modification de ce périmètre sera entérinée après une enquête publique qui se déroulera en même temps que celle du PLU. Ce PPM, réduisant la surface de la protection existante, a peu incidence sur le patrimoine de ce secteur, puisque s'applique toujours le périmètre de la villa Hennebique (à Bourg-la-Reine), sans critère de covisibilité avec ce quartier de Sceaux.

Au total plus d'une vingtaine d'éléments, pour la plupart situés à l'intérieur du parc de Sceaux (pavillons, statues, bassins, jardins, portails, balustrades…) génèrent un vaste périmètre cumulé qui s'étend sur près de la moitié des quartiers urbanisés de Sceaux.

A l'extérieur de cette « emprise », la coulée verte, le Parc de Sceaux, le talus du tronçon est du RER, inscrits en zone naturelle non constructible dans le PLU – expriment également des exigences favorables à la préservation des patrimoines et des paysages.

Dimension réglementaire

Compte tenu du caractère essentiellement éclectique du patrimoine scéen, l'option a été prise de privilégier la recommandation à la prescription dans le dispositif réglementaire.

Un soin particulier a été apporté à l'analyse de la relation entre le domaine public et le domaine privé, clôtures et végétaux, contributeurs premiers du paysage urbain.

◉ Valoriser plus que protéger

La ville de Sceaux est par tradition attachée à une architecture ambitieuse, témoin de chacune des époques de son histoire, tant dans le domaine du logement social, des établissements d'enseignement, des maisons particulières dessinées par des architectes de talent et de renom. Par tradition, Sceaux a donc souvent été un véritable « laboratoire de l'architecture » contemporaine.

On peut citer ainsi :

- Au titre du logement social : les maisons Renaudin et la cité Henri Sellier retenus au PLU comme ensembles urbains paysagers, et la résidence des Bas Coudrais, grand ensemble des années 50.
- Au titre des maisons d'architectes : le Chalet Blanc d'Hector Guimard, la villa Trapenard de Robert Mallet-Stevens, villa Larrey d'André Lurçat inscrites à l'inventaire, les maisons non moins intéressantes d'Abraham Pol, Paul Nelson, Colboc, Louis Arretche, Vivien, Willerval…
- Au titre des établissements d'enseignement, les lycées Lakanal d'Anatole de Baudot et Marie Curie tous deux inscrits à l'inventaire, l'école des Blagis lauréate de l'équerre d'argent en 1962 et, plus récemment, l'extension de la faculté de droit Jean Monet d'Olivier Chaslin.

La volonté de la commune est ainsi de se donner les moyens de perpétuer cette tradition par des réalisations se voulant exemplaires, extension contemporaine de l'hôtel de ville dans un contexte du second empire, maison de retraite Marguerite Renaudin, à l'opposé de la tentation du pastiche qui, trop souvent, caractérise notre époque.

L'architecture d'aujourd'hui est le patrimoine de demain.

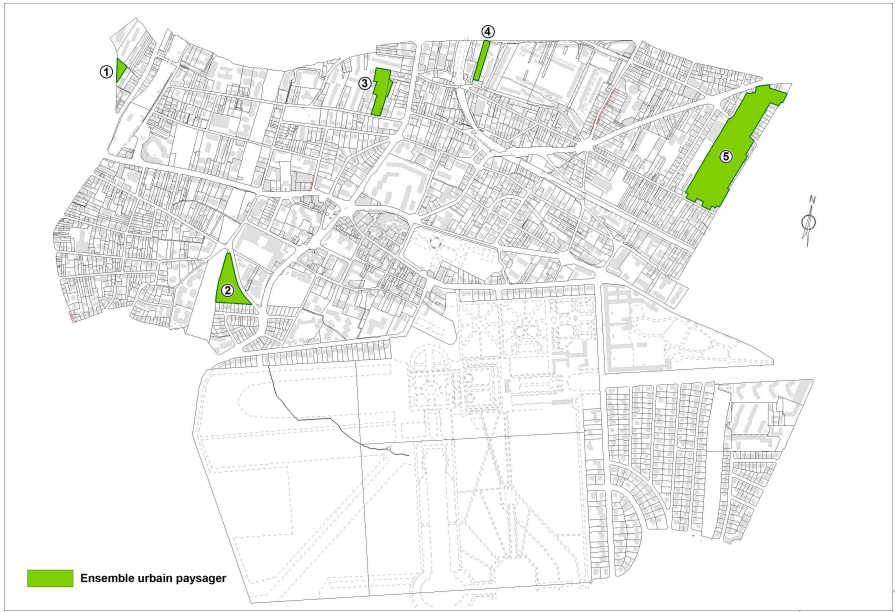
◉ Ensemble urbain paysager au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU prévoit des dispositions particulières au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme, qui précise que le PLU « *identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Le PLU repère 5 ensembles urbains paysagers. Par leur conception d'origine, leur composition entre espaces bâtis et espaces non bâtis, ils constituent des éléments patrimoniaux aussi bien au regard de la forme bâtie traduite que de l'histoire urbaine et de l'identité de Sceaux.

Il s'agit des ensembles urbains suivants :

- les 18 habitations de la cité rue Henri Sellier, ont été construites à l'initiative d'un groupe d'enseignants du lycée Marie Curie, sous la formule « location-attribution » ancêtre de l'accession progressive à la propriété. La Cité a été inaugurée en 1953 et se compose de pavillons de type moderne-régionalise, constitués de deux logements accolés et disposant chacun d'un jardin. Les locataires-attributaires se sont accordés sur certains aspects de l'aménagement comme la couleur des peintures extérieures, le type de clôtures et la nature des plantations ce qui explique la cohérence urbaine de l'ensemble.
- le lotissement de la Gare du quartier des Musiciens, autorisé en 1933, a conservé une homogénéité stylistique marquée par des maisons à pignon sur rue avec croupes, faux pans de bois et oriels et une utilisation de la brique de parement en aplats.
- les 4 maisons de l'avenue du Plessis, constituent un petit ensemble homogène qui a conservé toutes les caractéristiques du type « banlieue pittoresque ».
- les 9 pavillons Renaudin, allée Jean-Barral, constituent un ensemble de maisons ouvrières construites en meulière entre 1905 et 1912 autour de plusieurs dizaines de jardins ouvriers. Du fait de leur transfert à l'office des habitations bon marché (HBM) en 1933, ces constructions ont constitué le premier habitat social de la commune.
- L'ancien lotissement Gaz de France : Il s'agit d'une opération réalisée sur un terrain propriété de Gaz de France sis 4 bis boulevard Desgranges à Sceaux, cadastré section C, d'une contenance de 5394 m², également connue sous le vocable de « Résidence les Champs Girard ». Elle est constituée de 4 maisons jumelles couvertes en toitures terrasse, présentant un étage droit sur rez-de-chaussée.



Les façades, largement percées de larges baies dotées de menuiseries en acier, et les refends en pierre apparentes sont caractéristiques de l'architecture des années cinquante/soixante.

L'implantation de ce bâti sur l'ensemble de la parcelle l'apparente à la logique de l'urbanisation faisant référence à un plan de masse.

La protection au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme se justifie ici par la nécessité de conserver à cet ensemble sa cohérence architecturale.

Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage, et le texte règlementaire comporte des prescriptions visant à tenir compte des modes d'implantation, des éléments identitaires qui fondent l'harmonie d'ensemble pour accompagner leurs éventuelles évolutions (agrandissements notamment). Par exemple, les divisions et regroupements de parcelles y seront interdits afin de conserver en place la trame historique (article 5).

La protection du patrimoine végétal

La préservation des espaces verts et naturels de la commune est une des composantes du PADD. Ils contribuent, d'une part, aux caractéristiques intrinsèques des paysages de la ville et à l'équilibre espaces urbanisés / espaces verts en place en résultant de l'histoire de la ville et d'autre part, à la qualité du cadre de vie des Scéens.

Les espaces boisés classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme)

Le plan de zonage du PLU reprend les EBC préexistants au POS.

Sur le site du lycée Lakanal, le tracé des EBC a été adapté pour accompagner au mieux la nécessaire mise en œuvre d'une nouvelle construction à usage d'internat. Les projets à l'étude s'inspirent du plan originel d'aménagement de la cité scolaire Lakanal, qui laisse apparaître des emplacements réservés pour des bâtiments qui n'ont jamais été construits Par comparaison avec le périmètre des EBC du POS, les espaces boisés classés du PLU ont été redéfinis partiellement pour mieux tenir compte du patrimoine végétal existant et sera plus étendu que le précédent.

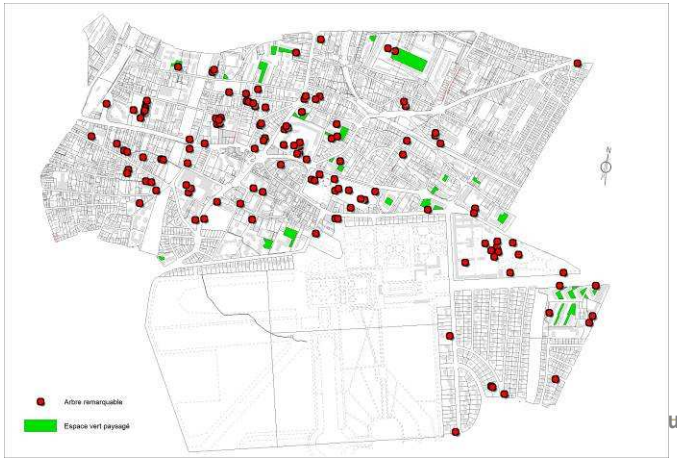
Les Espaces Verts Protégés (EVP)

Le PLU entend accorder une attention particulière à certains espaces verts composés par les jardins de résidences d'habitat collectif, ou d'équipements d'intérêt collectif, ou par la proximité et le cumul de fonds de jardins dans certains îlots à dominante d'habitat individuel..

Ces espaces verts protégés (E.V.P.) sont repérés au document graphique au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme.

L'objectif est de préserver des masses végétales aussi bien pour leur importance dans la composante paysagère du secteur que pour leur rôle au titre de la préservation de la biodiversité en ville et du rôle positif de ces emprises en absorbant des gaz carboniques.

Les projets d'aménagement dont ils pourraient éventuellement faire l'objet seront soumis à une exigence de préservation quantitative, de valorisation, d'agrément, voire d'ouverture au public le cas échéant.



Les arbres remarquables

Les grands et vieux arbres qui forment l'horizon des rues de la commune ont été plantés dans de grands jardins privés vers la moitié du XIXème siècle. La plupart de ces arbres se trouvent recensés dans le « cadastre vert », inventaire réalisé par le Conseil Général des Hauts-de-Seine.

Le PLU protège les arbres remarquables identifiés dans le cadastre vert au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme. en effet, ceux-ci sont protégés en tant qu'éléments de paysage et pour leur intérêt historique et écologique.

Cette protection a pour incidence de soumettre à déclaration préalable toute intervention sur ces arbres (coupes ou abattage), en application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Les sentiers piétonniers

Le code de l'urbanisme (article L.123-1,6°) prévoit que le PLU peut « préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public … ».

Dans ce cadre, le PLU repère une douzaine de sentes traversant totalement ou partiellement des cœurs d'ilots et réservées aux circulations des piétons et cyclistes. Héritières du passé agricole de la commune, ces pénétrantes sont le plus souvent des lieux de calme, où le traitement de l'espace public est le plus souvent de qualité et où le paysage immédiat est agrémenté par de nombreux débordements de végétations depuis les clôtures et les murs des parcelles longées souvent sur leurs fonds.

Leur importance relevée dans le PLU, se justifie en termes :

- de paysages, d'espaces de tranquillité, de secteurs où le principe de végétalisation est à préserver, voire conforter ;
- de logiques des déplacements, ces sentes permettant des trajets plus courts et agréables pour les modes doux, éloignés des flux de voitures et facilitent les liaisons interquartiers.

En outre, dans les secteurs de projets, les circulations piétonnes sont prises en compte et seront développées en cohérence avec la trame des cheminements existants.

Volet commercial : la préservation de la diversité commerciale

Le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de définir un nouveau projet pour la Ville, une nouvelle organisation territoriale. Depuis la loi SRU (solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, le commerce est enfin reconnu comme une des composantes essentielles de nos villes.

L'idée d'une intégration de l'aménagement commercial dans l'urbanisme de droit commun a considérablement progressé. La loi LME (Loi de Modernisation pour l'Économie) du 4 août 2008 qui remet en cause la Loi Royer du 27 décembre 1973, prévoit l'intégration de la règlementation de l'urbanisme commercial dans le cadre général de l'urbanisme règlementaire.

Ce volet accompagne le développement commercial au regard des objectifs d'aménagement du territoire et de développement durable que s'est fixée la Ville. Il doit permettre d'assurer la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail de proximité.

Il devra tenir compte Schéma Directeur de la Région Île-de-France en vigueur (SDRIF) qui constitue le document de référence pour l'aménagement de l'espace et le développement du territoire régional.

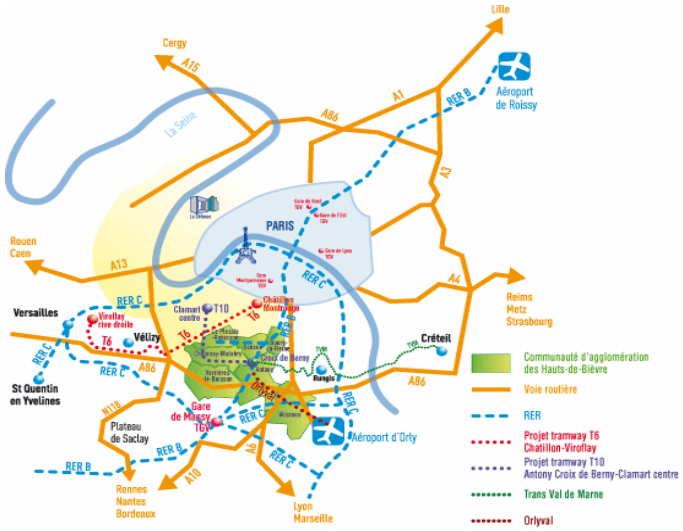
Il doit également tenir compte du plan de déplacement urbain (PDU) de la Région ainsi que du programme local de l'habitat de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre qui sont tous deux des enjeux pour le développement commercial.

Sceaux se positionne comme une ville pilote dans une logique durable d'écologie urbaine pour la lutte contre le réchauffement climatique.

Compléments du diagnostic

Sceaux appartient au tissu urbain dense qui caractérise la première couronne de l'agglomération parisienne, située entre Paris et l'aéroport d'Orly, le long de la desserte ferrée du RER B. La commune bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel et d'équipements d'enseignement secondaire et supérieur qui participent pleinement à son attractivité.

Elle est membre de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre, créée en janvier 2003, qui regroupe les communes d'Antony, Bourg-la-Reine, Chatenay-Malabry, Le Plessis Robinson, Wissous et Verrières le Buisson, qui compte une population de 177 853 habitants. Elle constitue la cinquième structure intercommunale la plus importante d'Ile-de-France. La Communauté d'agglomération travaille à l'élaboration de son Plan Local de Déplacement.



LES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE (source INSEE 2006)

- Population : 19 413 habitants (la ville souhaite maintenir une population autour de 20 000 habitants permettant une utilisation optimale des équipements publics existants),
- Nombre de ménages : 8 472
- Nombre de logements : 9 128
- Revenu net imposable moyen par foyer fiscal : 50 363 (45% des ménages de la ville de Sceaux sont des cadres supérieurs et professions libérales avec un revenu parmi les plus élevés d'Île-de-France),
- Nombre d'emplois total : 5 748
- Nombre de demandeurs d'emploi : 565 soit 6.7%

- Population active : 8 521
- Superficie : 3,6 km² dont 1/3 de la ville couvert par le Parc de Sceaux et la coulée verte,
- Une zone de chalandise (influence commerciale) de 47 172 ménages avec une population limitrophe de 114 000 habitants,
- Une taille moyenne des ménages de 2,23 (contre 2,27 en 1999)
- A 6 kms de Paris, la ville est particulièrement bien desservie en transports en commun avec 3 stations de RER, des axes routiers forts, des voies départementales structurantes,
- Un cadre de vie privilégié et de qualité, un patrimoine historique remarquable, un niveau d'équipements de grande qualité
- Des établissements d'enseignement scolaire et universitaire de qualité qui regroupent quelques 8 200 étudiants (au total sur la ville 13 000 apprenants),
- Des acteurs économiques constitués à :
  - 62% des TPE (Indépendants et professions libérales sans salarié),
  - 30% par des entreprises entre 1 et 9 salariés,
  - 7% par des entreprises entre 10 et 100 salariés,
  - 1% par des entreprises entre 100 et 500 (la ville de Sceaux et la faculté Jean Monnet sont les plus gros employeurs de la ville avec chacun 400 salariés).

La première activité économique de la ville est liée aux établissements d'enseignement secondaires et universitaires.

LE MAINTIEN D'UN TISSU COMMERCIAL ET ARTISANAL DE QUALITE

Le tissu commercial et artisanal de la ville représente moins de 5% de la surface du territoire.

Le centre ville possède, dès 1975, la première rue piétonne d'Île-de-France, qui constitue un pôle structurant fort et majeur de quelque 170 cellules commerciales (65% de l'ensemble des cellules commerciales).

La ville compte également deux quartiers commerçants de proximité, le quartier de Robinson et celui des Blagis (ce dernier étant en zone de redynamisation urbaine avec un contrat urbain de cohésion sociale). L'avenue du général Leclerc (RD920) comptabilise également quelques cellules commerciales principalement tournées vers Bourg-la-Reine.

Le tissu économique local de Sceaux est composé à plus de 50% de quelque 260 activités tournées vers le commerce de détail, l'artisanat et les services de proximité.

6 activités commerciales sont d'une superficie supérieure ou égale à 300m² (Monoprix, 2 Simply Market, le laboratoire de Patrick Roger, le Porcelet Rose, les Surgelés Picard. Nous excluons du champ d'application de la loi LME les activités automobiles ainsi que l'hôtel Colbert).

La ville possède également deux marchés couverts qui complètent l'offre commerciale avec une gamme de produits alimentaires de qualité :

- Le marché de Sceaux, en centre ville, qui compte une trentaine de commerçants abonnés et une vingtaine de volants (ouvert les mercredis et samedis matins),
- Le marché bio de la gare de Robinson, qui compte une quinzaine de commerçants abonnés (ouvert les dimanches matins).

Un hôtel, l'hôtel Colbert, située en centre ville, de catégorie 3 étoiles avec 47 chambres vient compléter le dispositif commercial de la Ville.

TABLEAU DES CELLULES COMMERCIALES EN ACTIVITE SUR LA VILLE ENTRE 2001 ET 2009

	2001	2006	2009
Nombre de cellules commerciales en activité	264	257	263 (+2.33%)
Commerce de détail alimentaire	39	38	37 (-2.6%)
Généraliste	6	4	4
Équipements de la personne	32	28	34 (+ 21.43%)
Équipements de la maison	21	22	20 (-9.1%)
Hygiène santé beauté	43	45	51 (+13.33%)
Culture et Loisirs	32	29	22 (-24.14%)
Cycles Autos	12	10	9 (-10%)
Cafés Hôtels Restaurants	32	32	36 (+12.5%)
Services	47	49	50 (+2.04%)

Une hausse de **+ de 21 %** dans l'équipement de la personne, **+ 13%** dans l'Hygiène Santé Beauté, **+ 12,5%** dans la restauration.

A l'inverse on voit que le secteur de la culture et des loisirs est en chute libre **– 24%.**Cette baisse s'explique principalement par une utilisation renforcée d'Internet pour les commandes de livres, de voyages, de billets d'avions, de trains, de CD etc… On constate également une régression dans les secteurs de l'équipement de la maison et dans les cycles et autos.

Le secteur alimentaire est en léger repli et reste à surveiller de près.

Depuis 2004, 110 cellules commerciales sur 263 ont bénéficié de travaux d'amélioration soit près de **42%** de l'ensemble.

Les enseignes nationales sont bien représentées à Sceaux, quelque soit leurs modes d'affiliation

2001	2006	2009
64/264	71/257	74/263
24%	28%	28,18%

Les enseignes les plus nombreuses sont recensées dans les secteurs "des services" et de "l'hygiène, santé, beauté".

Un taux de mitage très faible (locaux vacants). A noter que l'on parle de locaux et non de m².

2001	2006	2009
4,34%	4,1%	2,23%

Une densité commerciale de 1 local commercial pour 73.8 habitants contre 1 local pour 72 habitants en 2001.

Les cessions et transmissions :

Sur les trois dernières années, 63 locaux commerciaux ont changé de gérance ou de nature d'activité. Les quartiers dans lesquels la transformation a été la plus forte sont le quartier des Blagis avec une rotation de presque 32% et l'avenue du général Leclerc avec une rotation de 46%. Le centre ville ayant bénéficié d'une rotation normale de 26,5% (65% des cellules commerciales sont localisées dans le centre ville. On notera que la rotation du centre ville a permis une évolution significative des activités dans le domaine de l'équipement de la personne).

L'équipe municipale a engagé de nombreuses actions en faveur du commerce et de l'artisanat, parmi les plus importantes on citera :

- ⇨ la création d'un poste de manager du commerce, coordinateur de l'économie locale, dès 2003,
- ⇨ la réalisation d'un diagnostic complet de l'appareil commercial en 2001 et en 2006,
- ⇨ un partenariat actif et renforcé avec les Chambres consulaires et l'Union commerciale,
- ⇨ un soutien actif à l'union commerciale dans le domaine des animations
- ⇨ un FISAC (Fonds d'Intervention pour les Services l'Artisanat et le Commerce) en trois tranches. Dispositif de subventions principalement destiné à financer les opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des entreprises du commerce et de l'artisanat et des services, afin de préserver ou développer un tissu de proximité,
- ⇨ un programme de rénovation de vitrines commerciales, couplé à des actions programmées d'amélioration de l'habitat « Sceaux Centre Ancien »,
- ⇨ la création d'un guide des règles et recommandations, destiné aux commerçants et artisans et qui intègre :
  - le règlement communal de publicité d'enseigne et de pré enseigne,
  - le règlement d'occupation commerciale de la voirie publique,

- la charte esthétique des devantures commerciales,

⇨ la mise en place d'une nouvelle signalétique commerciale,

⇨ la réalisation d'un plan local de stationnement,

⇨ la réhabilitation et la mise aux normes européennes du marché du centre,

⇨ l'instauration du droit de préemption sur les baux et les fonds de commerce dès le mois d'avril 2008,

⇨ la tenue d'une base des locaux disponibles (à vendre ou à louer) sur le territoire, ainsi que les fonds et baux commerciaux à céder,

⇨ un annuaire, en ligne, de l'ensemble des acteurs économiques de la ville,

⇨ un suivi de l'évolution des loyers commerciaux en centre ville,

⇨ la création d'un conseil consultatif du commerce et de l'artisanat,

⇨ des actions de communication pour les nouveaux commerçants et artisans,

⇨ des actions de communications sur les actions menées par l'union commerciale,

Conclusion

L'offre commerciale et les attentes des consommateurs n'étant pas figée dans le temps, les modes de consommation évoluent et nécessitent des analyses régulières pour adapter la ville à ces évolutions.

La diversification est également nécessaire pour répondre à l'évasion commerciale qui est réelle dans un contexte de forte concurrence (la concurrence avec les communes voisines ne cesse de croître). La part du chiffre d'affaires des commerces de Sceaux sur les communes limitrophes se réduit (elle était de 35% en 2006). La recherche d'une proximité entre lieu de vie des habitants et leur offre commerciale devient donc inéluctable ainsi que la nécessité d'une concertation pour renforcer un appareil commercial et artisanal.

L'évolution de la consommation au regard du contexte économique amène aussi à repenser les habitudes de consommation avec des pratiques nouvelles, une consommation plus responsable, une tendance qui conduit à valoriser des produits/services garantissant le respect des autres et de l'environnement. L'intérêt individuel pourrait bien rejoindre assez rapidement l'intérêt collectif dans la lutte contre le gaspillage.

Contexte législatif

L'article L123-1 du code de l'urbanisme prévoit que les PLU peuvent *"définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées…sur le fondement de ces dernières dispositions le règlement d'un PLU peut, en fonction des situations locales, en interdire ou limiter la réalisation des constructions ayant une certaine destination, ou celle de travaux ayant pour objet de modifier la destination d'une construction existante".*

La loi de modernisation de l'économie (LME) du 4 août 2008 a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L.123-1-7°bis qui dispose que le PLU peut *"identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif"*.

Mise en œuvre dans le PLU

Le maintien d'un tissu commercial de proximité, praticable à pied pour les achats quotidiens et diversifiés est une préoccupation forte de la Ville compte tenu notamment du vieillissement de la population entraînant une mobilité réduite des personnes et de la réduction du trafic automobile.

La ville souhaite maintenir et renforcer la vocation commerçante du centre ville en répondant aux évolutions du potentiel de consommation des ménages par un développement adapté de l'appareil commercial (tant en volumes, qu'en rythmes et en formes de commerces). Les orientations visant à préserver la dynamique concurrence des multiples enseignes en introduisant le principe d'un refus de l'émergence de toute situation dominante afin de maintenir la diversité de l'offre à tous les niveaux.

Dans le PLU, la problématique de maintien du commerce et de sa diversité est prise en compte grâce à différents outils :

1/ le commerce est autorisé dans l'ensemble des zones UA et UC, principales zones de densité de population, couvrant 122 hectares, soit 1/3 du territoire communal.

2/ des règles spécifiques d'emprises au sol (article 9) et de stationnement (article 12) visent à favoriser l'installation de commerce de proximité

3/ des dispositions graphiques complètent le règlement et instaurent deux types de linéaires commerciaux sur le plan de zonage.

- Les linéaires « commerce, artisanat et service » (en rose) sont situés le long des principaux axes et pôles de centralités (rue Houdan, centre ville, Blagis, rond-point de la Duchesse du Maine) et s'appliquent aux rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains concernés. Pour ces constructions, le rez-de-chaussée doit obligatoirement être destiné à des activités de commerce, artisanat ou services afin d'entretenir la vitalité de ces rues ou secteurs et répondre aux besoins de proximité des habitants du quartier.
- Les linéaires « commerce et artisanat restreint » (en orange) sont situés dans le centre ville, le long de la rue Houdan et à ses abords immédiats. Ces linéaires imposent aux rez-de-chaussée des constructions une destination commerciale ou artisanale spécifique ciblée sur le commerce de détail, de bouche, … Les commerces ou locaux artisanal autorisés sont précisés dans la liste des Nomenclatures des Activités dans la Communauté Européenne (NACE). Cet outil vise à assurer la diversité commerciale de l'hypercentre et la présence de commerces de détail, vecteur de l'attractivité extra-communale du centre ville. En complément, pour ne pas affaiblir cet appareil commercial composé de petites unités, les surfaces de commerce de plus de 300 m² sont interdites en zone UAb (rue Houdan piétonne + quartier Charaire + rue M. Renaudin + rue Florian + rue du Dr Berger et Place F. Mistral).

Pour accompagner la mise en valeur des espaces de commerce, l'article 11 des zones UA et UC prévoient des règles relatives à l'aménagement des devantures commerciales et fait référence au Règlement communal de la publicité, des enseignes et pré-enseignes approuvé par délibération du conseil municipal du 30 septembre 2004 et repris dans les Annexes du PLU.

En accompagnement de ces outils, la Ville a décidé dès 2008 d'instaurer la mise en place du droit de préemption sur les fonds et baux commerciaux.

Les secteurs de plan de masse

Le PLU comporte 6 secteurs de plan de masse, dont 3 étaient déjà inscrit au POS :

- Secteur 1 : Robinson, reconduit du POS car mise en œuvre non achevée. Modifications à la marge des dispositions graphiques
- Secteur 2 : Avenue de la Gare : restructuration foncière pour permettre la redynamisation commerciale du secteur en prévoyant l'implantation de commerces à rez-de-chaussée côté place de la gare, l'amélioration des cheminements piétonniers entre la gare et l'école des Clos Saint Marcel, d'une part, la faculté Jean Monnet d'autre part et l'accroissement éventuel de l'offre en logements étudiants en relation avec la gare
- Secteur 3 : Faculté Jean Monnet : gestion de l'évolution spécifique de la Faculté Jean Monnet et réalisation, sous maîtrise d'ouvrage de Sceaux-Habitat, d'une résidence pour étudiants gérée par le CROUS, d'une soixantaine de chambres, prenant la forme d'une construction de 3 étages sur rez-de-chaussée et rez-de-jardin, sans stationnement dédié, dans la poursuite de l'objectif global de faire de Sceaux un véritable « campus urbain ».
- Secteur 4 : Pépinières : poursuite des objectifs suivants : redonner sa place au piéton grâce à des aménagements conviviaux et domestiques, conforter le cadre végétal existant, optimiser la circulation des véhicules. Le projet urbain comporte la construction d'immeubles de logements (petits collectifs) permettant la requalification du tissu urbain environnant, notamment des pieds d'immeubles, la suppression du stationnement sauvage et les conflits d'usage avec les piétons et le regroupement et l'enfouissement des parkings de surface au bénéfice d'aménagements paysagers.
- Secteur 5 : Résidence des Bas Coudrais, reconduit du POS car mise en œuvre non achevée. Modifications à la marge des dispositions graphiques
- Secteur 6 : Mairie, reconduit du POS car mise en œuvre non achevée.

Les plans masses sont joints aux pièces réglementaires. Ils permettent de définir des règles plus précises de construction, d'implantation des bâtiments, d'aménagement des espaces publics et des espaces verts…

Le document graphique de la zone UP_A

Dans la zone UP_A, le règlement est complété par des dispositions représentées graphiquement et qui figurent sur le document graphique de la zone UP_A. Ce document permet de traduire les orientations d'aménagement définies par le conseil municipal lors de sa séance du 28 juin 2012.

Ainsi, le document graphique du secteur des Quatre-Chemins permettra de définir spécifiquement 8 îlots et d'identifier :

- un îlot réservé aux infrastructures liées aux transports publics (îlot n°8)
- un îlot réservé aux activités économiques en rez-de-chaussée des immeubles (îlot n°4)

Le document graphique permettra de définir, pour chaque îlot :

- les implantations du bâti par rapport aux espaces publics ;
- les hauteurs maximales des bâtiments ;
- les emprises maximales des bâtiments ;
- les linéaires de voies où le commerce est obligatoire en rez-de-chaussée.

Les périmètres de projet

L'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme permet d'instituer une servitude en zone urbaine consistant « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement, les travaux ayant pour objet la réfection ou l'extension limitée des constructions existante sont toutefois autorisées ».

Dans le PLU approuvé le 6 octobre 2010, quatre périmètres de projet ont été définis et repérés sur les documents graphiques : Quatre-Chemins, Albert 1er, Place du Général de Gaulle et Petit Chambord.

Depuis, les études ont été finalisées sur le secteur des Quatre-Chemins afin de permettre d'approuver des orientations d'aménagement. Celles-ci ont été traduites dans le PLU à travers la création de la zone UP_A (voir supra) lors de la procédure de modification n°1 du PLU.

Il reste donc trois périmètre de projet repérés aux documents graphiques : Albert 1er, Place du Général de Gaulle et Petit Chambord. Dans ces secteurs, les nouvelles constructions ayant une SHON supérieure à 10 m² sont interdites. Seules l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisées.

Le périmètre Albert 1er concerne les abords de la gare RER Sceaux. Le projet prévoit notamment la création de logements et la reconstruction d'un équipement public, la crèche de la rue du Lycée

Ce périmètre a été défini dans l'objectif de permettre à la Ville de définir un projet d'aménagement et de renouvellement urbain par la création de quartier durable, répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques. La densification de ce secteur situé aux abords de gares répond totalement aux enjeux franciliens de développement durable.

Les principes d'aménagement de ce secteur sont basés sur plusieurs objectifs :

- lutter contre le réchauffement climatique, économiser les ressources et limiter la production des gaz à effet de serre, en favorisant les déplacements en transports collectifs et les modes doux, en limitant la consommation énergétique des bâtiments (BBC), en renforçant l'insertion urbaine, paysagère et environnementale de ces quartiers
- rechercher une plus grande mixité sociale en construisant des logements en accession à la propriété, des logements sociaux et des logements aidés pour étudiants, et une plus grande mixité fonctionnelle (créations de commerces et activités),
- faire partager par les habitants la réflexion sur les enjeux et les objectifs et favoriser l'appropriation de ces nouveaux quartiers par la population et leur parfaite intégration dans leur environnement urbain, social et environnemental en mettant en place un partenariat original et un mode de gouvernance associant l'ensemble des acteurs et des habitants concernés par ces opérations.

- renforcer la vocation universitaire de la Ville en réalisant des services et logements nécessaires à la population étudiante, enseignante et chercheurs ainsi que des locaux nécessaires à la modernisation et au développement des établissements d'enseignement supérieur présents sur le territoire communal.

Le périmètre du Petit Chambord se situe aux abords de la RD920 et à proximité des stations de RER Bourg-le –Reine et Parc de Sceaux. L'évolution de ce secteur est liée aux réflexions du propriétaire des pépinières Nomblot-Bruneau et l'expression de son intention de vendre ce bien. Jouxtant le l'école du Petit Chambord qui date des années 1960, la complémentarité des deux sites offre à la Ville l'opportunité de réfléchir à un aménagement global et cohérent. Dans ce secteur, les principaux objectifs d'aménagement visent à :

- mettre en valeur les deux bâtiments de l'ancien marché aux bestiaux
- renforcer l'appareil commercial existant
- optimiser les locaux de l'école primaire pour une meilleure réponse aux besoins pédagogiques et aux préoccupations environnementales, ainsi qu'une meilleure accessibilité à l'ensemble des enfants du quartier
- renforcer la mixité de l'habitat dans le quartier
- améliorer la qualité du bâti existant, des équipements publics et des espaces publics

Le périmètre de la Place du Général de Gaulle concerne la revalorisation du centre ville. Les objectifs d'aménagement de ce secteur sont :

- apporter de la cohérence urbaine : point de confrontation de formes urbaines contrastées, atténuation de la césure existante de la rue piétonne,…
- renforcer l'appareil commercial existant avec notamment la création de nouvelles surfaces commerciales dans le prolongement de la rue piétonne en direction du pôle de service poste-mairie-trésor public
- développer les locaux d'activités
- résoudre les problèmes de stationnement en centre ville
- améliorer la qualité de l'environnement et des paysages urbains grâce à la reconquête d'espaces publics, comportant de manière significative des espaces verts, et privés en faveur des piétons
- faciliter le partage de l'espace public entre les différentes catégories d'usager
- affirmer sa vovation d'articulation entre la partie est du quartier du Centre, au débouché du secteur piétonnier, et la partie ouest de la rue Houdan

Pour ces trois périmètres de projets, le PLU inscrit une servitude supplémentaire au titre de l'objectif de diversité sociale , en y imposant dans la future mise en œuvre de leur aménagement, la construction d'au moins 30% de surface hors œuvre nette (SHON) (L) affectée à des logements locatifs bénéficiant de financement de l'État (logement aidé), pour tout programme de logements d'une surface de plus de 2 000 m² de SHON (L).

Pour l'ensemble de ces périmètres, la concertation avec la population sera poursuivie au fur et à mesure de l'avancée des études. Dans la mesure où ces secteurs sont inscrits dans le PADD en tant que secteurs à enjeux pour l'avenir de la ville, la mise en œuvre opérationnelle de leur aménagement pourra nécessiter, le cas échéant, une procédure de modification du PLU.

La réalisation de ces projets urbains contribuera donc amplement à satisfaire les objectifs de production de logements neufs que la Ville s'est fixés dans son PADD, et en les accompagnant d'une nouvelle offre de logements aidés, afin de favoriser la diversité sociale (cf. articles 2 des zones UA, UC)

Ces secteurs de projet pourraient, à terme, après évolution du PLU, figurer en tant que secteurs de plan masse.

Les emplacements réservés

En application de l'article L.123-1,8° du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques sont numérotés et le numéro renvoie à une liste dans les annexes du PLU. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLU.

En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain.

Le PLU localise 14 emplacements réservés :
- 8 emplacements sont destinés à la réalisation de logements aidés (au titre de l'article L.123-2,b) du code de l'urbanisme)
- 6 emplacements au bénéfice de la Commune pour réaliser des aménagements de voirie, des traitements de l'espace public et le centre technique municipal.

En effet, le Centre Technique Municipal (ER n°11), situé sentier des Torques, est totalement saturé aujourd'hui et ne répond que très partiellement aux besoins.
La solution proposée consiste non plus à soutenir les terres du talus « décoratif » constitué des terres provenant du percement du tunnel du TGV, mais à le supprimer en les évacuant pour retrouver le mur qui limite à l'ouest la trémie que l'on connaît.
L'emprise concernée par cette récupération représente une surface au sol de l'ordre de 575 m² venant s'ajouter aux 125 m² dégagés par la construction du mur de soutènement, soit 700 m² de plus que dans la configuration actuelle. La couverture de cette surface, rendue plane et recouverte d'une couche de terre, permettrait également d'agrandir la partie de la Coulée accessible aux piétons à un endroit qui constitue aujourd'hui un étranglement.
De même il pourrait être envisagé de poursuivre la couverture au dessus des zones actuelles de stockage et d'agrandir d'autant l'emprise de la Coulée verte ou du moins de masquer la vue de l'aire de dépôt du CTM depuis la Coulée verte.

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE IV

Préambule

En application du 4° de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Cette évaluation se compose de deux parties :

- une première portant sur « l'évaluation des incidences » proprement dite, présentée sous la forme de tableaux synthétiques pour en faciliter la lecture : dans la première colonne sont rappelées les orientations du PADD, les deux colonnes centrales regroupent les principaux impacts des orientations, la dernière colonne rappelle les principales dispositions retenues par le PLU pour organiser les impacts positifs et lutter contre les impacts négatifs.
- une seconde présentant une synthèse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle de 7 cibles environnementales :
  - consommation d'espace
  - milieu biologique, biodiversité
  - qualité des paysages
  - ruissellements et inondations
  - qualité de l'eau
  - économies d'énergie / effet de serre
  - risques et nuisances (bruit, pollution atmosphérique, risques industriels).

Évaluation des incidences du PADD sur l'environnement et dispositions visant à sa préservation ou mise en valeur

Lutter conte le changement climatique	Impacts positifs	Impacts négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Promouvoir et participer au développement des pratiques de mobilité durable	Diminution de la pollution de l'air, des émissions de gaz à effet de serre, du bruit, des accidents de la route… Renforcement de l'intermodalité avec le réaménagement du secteur Quatre-Chemins	Augmentation des besoins en stationnement Difficulté de stationnement dans les pôles de centralités et à proximité des générateurs de déplacement	Prise en compte des secteurs aux abords des gares dans le zonage pour y favoriser la réalisation de logements et inciter à l'utilisation des transports en commun (zones UA, UC et UPA) Normes de stationnement des automobiles allégées par rapport au POS et adaptées au type de logement : pas de norme pour les petits logements de moins de 30 m² (article 12) Identification et préservation des sentiers piétons/vélos sur le plan de zonage Normes de stationnement minimales pour les vélos (article 12) Possibilité d'implanter des annexes à l'alignement afin de favoriser l'usage des vélos (article 6). Restructuration du pôle de déplacement de Robinson à travers la création d'un secteur spécifique dévolu aux infrastructures de transport (cf. secteur de plan de masse n°7).
Réduire les émissions de gaz à effet de serre et économiser les énergies	Prise en compte des réflexions du Grenelle de l'Environnement		Réalisation facilitée de procédés d'isolation thermique par l'extérieur ou l'intérieur (article 11) Incitation à construire des bâtiments exigeants en matière de performance énergétique grâce à l'assoupissement des règles d'emprise au sol et de COS, y compris pour les constructions existantes (articles 9 et 14) Rédaction d'un cahier de recommandations environnementales
Aménager des quartiers durables Accompagner l'évolution des quartiers existants vers des quartiers durables	Aménagement de quartiers économes en territoire, en énergie, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, encourageant les modes de déplacements doux et offrant des espaces publics de qualité	Augmentation des consommations d'eau, d'énergies, des besoins… liées à l'augmentation du nombre d'habitants	Dispositions visant à intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains Redéfinition de certaines règles pour permettre l'évolution du bâti dans le sens d'une meilleure prise en compte des problématiques environnementales (isolation, gestion de l'eau à la parcelle, équipement permettant l'approvisionnement en énergie renouvelable…)

Lutter conte le changement climatique	Impacts positifs	Impacts négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Maintenir une dynamique de vie et d'habitat Relancer et diversifier la production de logements	Accueillir des populations de toutes les catégories sociales Privilégier la création de logements sous la forme de renouvellement urbain	Artificialisation des sols par de nouvelles constructions Augmentation du volume des déchets, de la circulation, de la consommation d'énergie liés à l'augmentation du nombre d'habitants	Dispositions visant à permettre la création de nouveaux logements et emplois (notamment dans les opérations qui seront définies dans les 3 périmètres de projets, avec des exigences spécifiques pour la production de logements aidés). Traduction du périmètre de projet des Quatre-Chemins dans le PLU à travers la création de la zone UP_A et le secteur de plan de masse n°7, permettant de construire une offre nouvelle de logement et d'assurer l'équilibre à travers la construction d'un tiers de logements aidés, d'un tiers de logements locatifs à loyer intermédiaires et un tiers de logements à l'accession. Règles d'implantations adaptées pour permettre les extensions mesurées des constructions existantes (articles 6, 7, 9) Obligation de maintenir une part d'espaces verts, de pleine terre ou de terre végétale en épaisseur suffisante (article 13)
Faire de Sceaux un véritable « campus urbain »	Maintien des équipements d'enseignements supérieurs, source de rayonnement et d'emplois	Réduction des EBC sur le site de Lakanal	Réalisation de logements étudiants dans les périmètres de projets Albert 1er et Petit Chambord, dans la zone l¨UP_A et la zone de plan masse « avenue de la gare ». Redéfinition de l'EBC Lakanal pour permettre la requalification de l'internat et la modernisation des locaux d'enseignements
Conforter et dynamiser les pôles de centralité, en maintenant la diversité de fonctions et d'activités	Offre commerciale répartie sur le territoire permettant de limiter les déplacements automobiles internes à la commune et de préserver une animation du centre et des pôles de quartier Maintien de quartiers animés grâce à la présence de commerces de proximité	Risque de saturation des espaces publics et notamment de la voirie, support de déplacement, de livraison et de stationnement, aux abords et au cœur des centralités	Commerces et artisanat encouragés en zone UA avec une emprise au sol renforcée pour les rez-de-chaussée (article 9) Implantation de commerces obligatoires en rez-de-chaussée le long de certaines voies (plan de zonage : linéaires commerciaux) Règles de stationnement spécifiques pour les commerces (article 12) Inscription de périmètres de projet au plan de zonage au sein desquels des projets urbains cohérents et complets seront mis en œuvre après études Projet des Quatre-Chemins visant à conforter le pôle urbain de Robinson.
Renforcer l'économie locale	Implantation d'activités économiques permettant d'augmenter le nombre d'emplois offerts sur la commune au bénéfice de la limitation des déplacements pendulaires	Tout déséquilibre entre habitat et emplois est un facteur susceptible d'engendrer une augmentation des migrations pendulaires et donc des circulations automobiles Augmentation des conflits d'usage entre les activités et le résidentiel	Dispositions visant à permettre la mixité des fonctions urbaines dans la plupart des zones denses (UA, UC et UP_A) En zone UE, les activités artisanales et les bureaux peuvent s'implanter.

Lutter conte le changement climatique	Impacts positifs	Impacts négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Assurer l'accès pour tous à des services publics et des équipements collectifs efficaces Donner à chacun les moyens de son développement personnel	Maintien d'une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal Réduction des trajets domicile-étude ou domicile-loisirs du fait de la mixité des fonctions dans un même quartier		Pour assurer l'équité dans l'accès aux équipements, ceux-ci sont autorisés sur l'ensemble de la commune. Les articles du règlement font l'objet de souplesse pour accompagner les modernisations et extensions sur sites (emprise au sol, hauteur, pas de COS, modalités d'implantation…)
Valoriser l'identité urbaine et promouvoir une architecture innovante	Éviter une détérioration du cadre de vie et une banalisation du tissu urbain Sauvegarde du patrimoine l'intérêt local qui participe à l'identité de la ville	L'encadrement des droits à construire est susceptible d'accroître la pression foncière et, en conséquence, de nuire au maintien d'une mixité sociale Limitation des possibilités de renouvellement urbain dans les bâtiments ou ensembles de bâtiments protégés pouvant entraîner des coûts d'entretien plus élevés	Optimisation de l'intégration urbaine et préservation du paysage des rues (articles 6, 7, 10,11) Repérage sur le plan de zonage d'ensembles urbains paysagers à protéger au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme Rédaction d'un Cahier de recommandations architecturales et environnementales Dispositions visant à accompagner l'isolation extérieure, les toitures terrasses, les murs et toitures végétalisées.
Valoriser la qualité paysagère	Valorisation du paysage urbain améliorant l'image de la ville Préservation des espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, cœurs d'îlots…		Dispositions spécifiques relatives à l'intégration urbaines des constructions, au respect du paysage de la rue et à la qualité de l'aspect extérieur des constructions (article 11) Recommandations sur les clôtures, leur transparence sur les jardins et leur accompagnement végétal (article 11) Rédaction d'un Cahier des recommandations architecturales et environnementales Préservation de la trame verte grâce à différents outils : zone Naturelle, Espaces Verts Protégés (EVP), Espaces Boisés Classés (EBC), protection des cœurs d'îlots et des arbres remarquables, végétalisation des clôtures…
Maitriser l'évolution urbaine	Structuration des îlots pavillonnaires sur leur périphérie pour préserver des cœurs d'ilots calmes et plantés	Risques de dégradation de certains bâtis en application d'une règle pouvant ne pas permettre l'aménagement de constructions existantes en cœur d'îlots	Généralisation d'une bande constructible en zone UE afin de préserver des espaces libres en cœur d'ilot

Lutter conte le changement climatique	Impacts positifs	Impacts négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Préserver et affirmer la qualité des espaces publics	Aménagement de nouveaux espaces publics, notamment la place du Général de Gaulle participant à l'attractivité de la ville		Périmètres de projet institués sur les secteurs de projets pour assurer la mise en œuvre d'un aménagement global et cohérent et la réalisation d'espaces publics de qualité (en application de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme) Identification des sentiers piétons/vélos sur le plan de zonage
Optimiser la consommation d'espace	Limitation de l'imperméabilisation des sols Intensification l'urbanisation aux abords des gares et des pôles de centralité		Règles d'implantation, d'emprise, de hauteur et d'occupation des constructions (articles 7, 9, 10, 14) Périmètres de projet institués sur les secteurs de projets pour assurer la mise en œuvre d'un aménagement global et cohérent intégrant toutes les préoccupations environnementales (en application de l'article L.123-2 a) du code de l'urbanisme). Projet des Quatre-Chemins en lien avec la restructuration de la gare de Robinson.
Préserver la biodiversité et les milieux naturels	Préservation des espaces boisés, parcs, alignements d'arbres, cœurs d'îlots… Protection des écosystèmes		Conservation des zones naturelles de l'ancien POS Conservation de la plupart des Espaces Boisés Classés (EBC) du POS et ajout de la protection des Espaces Verts Protégés (EVP) et des arbres remarquables au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme En UE, intégration d'un pourcentage minimum de pleine terre au sein des parcelles et de règles de plantations d'arbres
Améliorer la gestion de l'eau et des déchets	Infiltration des eaux pluviales à la parcelle et limitation des rejets dans les réseaux Poursuite d'une gestion des déchets adaptée aux attentes en matière de développement durable Incitation au compostage des déchets		Exigences de gestion des eaux pluviales, débit de fuite maximal fixé (article 4) Obligation de conserver une proportion de terrain en pleine terre afin de permettre l'infiltration de l'eau, mur et toitures végétalisés autorisés (article 13) Obligation de réaliser des locaux destinés au tri des déchets
Limiter les sources de pollution	Amélioration de la qualité de l'air Réduction des nuisances sonores liées aux circulations automobiles et installations ferroviaires : intégrer les nuisances acoustiques des infrastructures terrestres dès la conception des projets		Développement de l'utilisation des modes doux et réduction des déplacements automobiles (cf objectif 1) Interdiction d'implantation d'activités nuisantes telles que les installations classées, les industries, dépôt de ferrailles… (articles 1, 2) Prise en compte des normes d'isolations phoniques dans les constructions Renforcement de la mise en œuvre du Plan communal de lutte contre le bruit

Synthèse des incidences du PLU sur 7 cibles environnementales

Cibles environnementales	Incidences du PLU
Consommation d'espaces	Par rapport au zonage du POS, les choix faits dans le PLU aboutissent à une consommation d'espace (zones AU) supplémentaire nulle. L'urbanisation prévue dans le PLU se concentre ainsi sur les secteurs d'ores et déjà urbanisés ou urbanisables dans le POS, par intensification ou extensions mesurées (reconstruction de la ville sur la ville). Les principaux secteurs d'optimisation de l'espace sont les 3 secteurs concernés par des périmètres de projet : Albert 1er, Place du général de Gaulle et Petit Chambord. Le gel de la constructibilité dans ces secteurs pour une durée maximum de 5 ans, en application de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme et dans l'attente d'études, va permettre la mise en œuvre de projets urbains cohérents et respectueux des contraintes environnementales. Anciennement concerné par un périmètre de projet, le secteur des Quatre-Chemins dispose d'orientation d'aménagement et de programmation qui ont été traduites dans le PLU à travers la zone UP_A. Ce secteur permet de réaliser une importante opération de renouvellement urbain et de créer une offre nouvelle de logements et de conforter le pôle urbain de Robinson. A contrario, le PLU réduit fortement les possibilités de construire dans les cœurs d'îlots des secteurs pavillonnaires ce qui contribue à restreindre les espaces dédiés aux bâtis et à accroître les proportions d'espaces libres.
Milieux biologiques et biodiversité	Le zonage du PLU permet une préservation de toutes les continuités écologiques existantes : parc de Sceaux, Jardin de la Ménagerie, Coulée Verte, alignements d'arbres, parc du lycée Lakanal, espaces verts des grandes résidences, partie du talus du RER… Les choix de développement urbain par densification de l'urbain existant permettent d'éviter complètement la destruction de milieux naturels. Enfin, le PLU cherche également à protéger et mettre en valeur certains éléments végétaux, au moyen de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme : espaces verts protégés (EVP) et arbres remarquables. En protégeant les espaces naturels existants et en augmentant les protections des espaces verts urbains, le PLU a donc un effet positif sur la faune et la flore. Dans le secteur des Quatre-Chemins, les orientations d'aménagement sont axées sur le développement des espaces verts et leur inscription dans une trame verte.
Qualité des paysages	Les mesures règlementaires visent à une plus grande cohérence des paysages urbains. La protection des paysages et du patrimoine bâti est également assurée par le PLU au moyen d'une protection particulière au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme.

Gestion des eaux pluviales	Par rapport au POS existant, le projet de PLU n'engendrera pas d'impact significatif sur l'augmentation des surfaces imperméabilisées et les rejets d'eau de ruissellement vers le milieu naturel. En effet, les zones U du PLU correspondent aux zones U du POS. En ce qui concerne les eaux pluviales, le PLU prescrit : 1/ la séparation des eaux usées et des eaux pluviales pour les nouvelles constructions et le branchement aux réseaux d'assainissement séparatif. Aujourd'hui, la totalité de la commune est desservie par l'assainissement collectif séparatif, ce qui a un impact positif sur la qualité des cours d'eau récepteurs. 2/ la percolation des eaux pluviales à la parcelle en imposant une surface minimale d'espaces libres et de pleine terre. Le PLU prend également des mesures nouvelles permettant la mise en œuvre de formes de toiture « environnementales ». Le PLU, en prévoyant un débit de rejet maximum de 2l/s/ha est plus exigeant en terme que le règlement d'assainissement intercommunal qui prévoit une limitation à 10l/s/ha. Enfin, toutes les mesures prises en faveur de la protection des espaces naturels (cf. ci-avant) jouent un effet positif sur les questions de ruissellement des eaux pluviales. La mise en œuvre du PLU aura donc une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales.
Qualité de l'eau	Concernant la qualité de l'eau, le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre doit être respecté. Approuvé en janvier 2006, son objectif est de réduire la pollution du milieu naturel en évitant tout rejet d'eaux usées vers le réseau d'eaux pluviales.
Économies d'énergie et effet de serre	Les choix de localisation du développement urbain dans le PLU favorisent la centralité et la densification aux abords des gares plutôt que l'étalement urbain. Cette mesure joue en faveur de la limitation des déplacements automobiles et des nuisances qui y sont liées. Par ailleurs, un habitat groupé permet d'économiser les dépenses énergétiques liées aux bâtiments eux-mêmes de la même manière qu'il permet de limiter les circulations automobiles et les nuisances induites. Le règlement du PLU encourage, en outre, l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux techniques favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments (sur-COS, isolation par l'extérieur des constructions existantes, …). De manière générale, l'utilisation des techniques de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque) ou les moyens d'économies d'énergie liées à la forme des bâtiments et aux types de toitures seront facilités par le nouveau règlement dans la mesure où ils s'intègrent contexte urbain et architectural. Enfin, les choix faits en matière de déplacement urbain, et en particulier le développement des transports en commun et le développement des modes doux de déplacement au moyen de « liaisons vertes », ont pour objectif la limitation des déplacements automobiles et des nuisances qui y sont liées. Dans le secteur des Quatre-Chemins, le projet a pour objectif de créer un quartier durable qui s'appuie, d'une part, sur la présence d'un pôle de transport important à Robinson et le restructure tout en confortant son dynamisme et, d'autre part, sur une conception du bâti permettant de limiter les impacts sur l'environnement, mais également de renouveler les pratiques et les modes de vie des habitants et des usagers.

Risques et nuisances : bruit, pollution, risques	Les nuisances sonores sont principalement celles liées à la circulation automobile et ferroviaire. Le renforcement du Plan communal de lutte contre le bruit contribuera à la réduction de l'impact de ses nuisances. Les deux principales sources de pollution atmosphérique sont les transports routiers et les activités industrielles. L'augmentation de la population aura un impact sur la mobilité des habitants et, en conséquence sur la circulation automobile. Néanmoins, le PADD prévoit le développement de logements aux abords des gares, la mise en œuvre de cheminements doux, le renforcement des pôles de centralités avec commerces et équipements afin d'encourager des moyens de déplacements alternatifs à la voiture particulière, notamment pour les déplacements de faible amplitude.

EVOLUTIONS DU PLU

CHAPITRE V

Préambule

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-2 du code de l'Urbanisme, en cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

1- Modification n°1 du PLU approuvée le 6 décembre 2012

Objectifs de la procédure

Le conseil municipal, lors de sa séance du 28 juin 2012, a autorisé M. le Maire de Sceaux à engager une procédure de modification du PLU. Les modifications envisagées ont pour objectifs :

- **de définir le projet urbain du secteur de projet des Quatre-Chemins.** Le PLU approuvé en octobre 2010 identifie quatre périmètres de projet et notamment le périmètre des Quatre-Chemins. La conception d'un projet urbain sur ce périmètre était alors en cours de définition et d'études. L'élaboration du projet a été finalisée lors de la séance du conseil municipal du 28 juin 2012 : le bilan de la concertation a été dressé et les orientations d'aménagements ont été approuvées.

  Ces orientations d'aménagement s'inscrivent dans la continuité des intentions exprimées dans le PADD au sujet des périmètres de projet. Par ailleurs, ainsi que le prévoit le PADD, les plans et principes d'aménagement étant élaborés, validés et finalisés au terme du processus de concertation engagé avec les habitants, le PLU peut être modifié pour permettre la réalisation du projet des Quatre-Chemins.

- **de préciser et clarifier l'application de certaines parties du règlement du PLU.** Après deux ans d'application du PLU et notamment de son règlement, l'objectif est ici d'améliorer la lecture du règlement, de prendre en compte les évolutions législatives récentes et de proposer certaines adaptations mineures du règlement.

  Les modifications proposées sont cohérentes avec le PADD dans la mesure où elles ont pour objet d'améliorer la compréhension de règles existantes ou de faciliter l'application du PLU en confortant les objectifs définis par le PADD.

Conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, une procédure de modification du PLU a été engagée dans la mesure où les modifications envisagées

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (cf. supra),

- ne réduit pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 10 septembre au 12 octobre 2012.

Déroulement de la procédure d'enquête publique

Conformément à la procédure prévue par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement, une enquête publique a été réalisée du 10 septembre au 12 octobre 2012, sous la direction du commissaire enquêteur, nommé par le tribunal administratif, M. BIECHLER.

M. BIECHLER a tenu cinq permanences à l'Hôtel de Ville, au cours desquelles il a reçu le public et entendu ses observations. Des registres ainsi qu'une adresse électronique étaient également à disposition.

A la clôture de l'enquête, M. BIECHLER a remis à la Ville un procès-verbal synthétisant les observations du public. Il a dénombré :

1. 44 observations dans les registres ;
2. 23 courriers dont quatre qu'il a considéré comme des pétitions et regroupant au total 169 signataires ;
3. 17 courriers électroniques

Ce sont donc 259 personnes qui se sont exprimées dans le cadre de l'enquête publique.

Une analyse précise permet de mettre en évidence la répartition des interventions du public :

4. 27% des contributions se rapportent uniquement au projet des Quatre-Chemins ;
5. 39% se rapportent aux modifications diffuses proposées sur le règlement du PLU ;
6. 33% abordent les deux sujets.

60% du public s'est donc exprimé sur le dossier des Quatre-Chemins

Les contributions proviennent :

- pour 4%, des associations, de quartier ou d'usagers des transport : 9 avis ont été relevés parmi lesquels l'amicale Sceaux-Robinson, l'association Chéneaux-Sablons, l'association Marne-Musiciens, l'association Sceaux-Les Blagis et l'association des riverains du parc de Sceaux ;
- pour 25%, d'interventions individuelles de particuliers ;
- pour 71%, de pétitions émanant :
    - 6% - copropriété du 198 rue Houdan ;
    - 9% - copropriétés du 107-109 et du 115 rue Houdan ;
    - 25% - association Marne-Musiciens ;
    - 32% - la Voix des Scéens ;

- Les contributions relatives au projet des Quatre-Chemins

  Les contributions apportées sur le projet des Quatre-Chemins ne remettent pas en cause le principe de réaliser une opération d'aménagement dans ce quartier : l'opportunité et l'intérêt général du projet sont admis. L'objet des interventions est donc essentiellement de conforter les principes d'aménagement retenus pour le projet et d'alerter la Ville sur certains axes du projet :

  - la nécessité de mener parallèlement au projet, une amélioration du réseau du RER B, dont les dysfonctionnements répétés sont soulevés ;
  - le projet de restructuration de la gare de Robinson remporte une forte adhésion. La mobilisation de l'ensemble des partenaires concernés par le projet est attendue. Pour assurer la faisabilité du projet, une partie du public recommande de prévoir une emprise suffisante pour permettre l'implantation de la gare routière et son évolution future ;
  - la prise en compte du besoin en équipement public (notamment scolaires), pour les nouveaux habitants, est également un sujet soulevé. Certains expriment une crainte au sujet d'un surcroît de population généré par les nouvelles constructions, surcroît que les équipements existants ne pourraient supporter ;
  - sur le projet urbain en lui-même, le programme de l'opération est globalement accepté. L'implantation de nouveaux commerces est saluée, certains souhaiteraient un développement du commerce plus étendu, d'autres préconisent de prévoir plus d'activité économique dans la zone. Le devenir du marché bio est également abordé avec des avis variés : son maintien dans le quartier en halle couverte ou son déplacement à la halle du centre ;
  - En ce qui concerne la forme urbaine du projet, les principes d'aménagement ne sont pas remis en cause mais la Ville est alertée sur plusieurs sujets :
    7. la maîtrise des hauteurs bâties ;
    8. la présence du végétal, notamment en pied d'immeuble ;
    9. l'insertion des nouvelles constructions en tenant compte des immeubles existants et maintenus. C'est notamment la copropriété du 198 rue Houdan (îlot n°7) qui a exprimé des inquiétudes quant à la façon dont le futur bâtiment s'implanterait avec le risque de perdre en luminosité et perspectives lointaines ;
    10. le devenir de l'îlot formé par l'avenue du Plessis, l'avenue Jules Guesde et le sentier des bouillons (îlot n°3) est soulevé par ceux qui y résident actuellement ;
    11. le stationnement privatif et public est également un sujet abordé, avec des questionnements sur le maintien de places de stationnement existantes sur rue et sur la prise en compte des besoins des futurs habitants.

- Sur les adaptations proposées du règlement du PLU

  Les principaux sujets évoqués sont les suivants :

  12. l'application de l'article UA 7, relatif à l'implantation sur les limites séparatives. Ce sont les copropriétés du 107-109 et 115 rue Houdan qui se sont mobilisées sur le sujet, souhaitant voir repris, dans le règlement, la règle selon laquelle les constructions doivent s'implanter dans la continuité des façades avant et arrière des bâtiments voisins ;
  13. la notion de voie privée dans la définition des limites séparatives latérales et de fond de terrain et la définition des bandes de constructibilité. L'association Marne-Musiciens a diffusé une pétition réunissant 64 signatures spécifiquement sur ce thème. A ce sujet, 8 personnes ont déposé un avis (soit la moitié des contributions individuelles) et sont majoritairement originaires du quartier Marne-Musiciens ;

Les modifications approuvées par le conseil municipal, suite à l'enquête publique et aux conclusions du commissaire enquêteur

Suite à la transmission du procès-verbal des observations, le commissaire enquêteur a invité la Ville a transmettre ses remarques et réponses. La Ville a donc adressé un mémoire de réponse le 30 octobre 2012, à travers lequel elle a apporté des précisions sur la plupart des points soulevés au cours de l'enquête et fait d'éventuelles propositions d'amendements.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 8 novembre 2012. Il conclut ainsi : AVIS FAVORABLE avec cinq réserves et dix-sept recommandations.

Ainsi que le prévoit l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du PLU peut être éventuellement adapté suite à l'enquête publique « pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ».

Pour tenir compte des recommandations du commissaire enquêteur, lesquelles ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet, il est proposé les adaptations figurant dans le tableau ci-joint.

L'ensemble des réserves du commissaire enquêteur a fait l'objet d'adaptation du règlement du PLU permettant de les prendre en compte.

En ce qui concerne les recommandations du commissaire enquêteur, certaines relèvent directement du PLU et ont été prises en compte lorsqu'elles allaient dans le sens du projet de la Ville, les autres relèvent d'interventions différentes de la collectivité. La position de la Ville sur ces recommandations figure ci-après.

N°	Réserve du commissaire enquêteur	Position de la Ville
1	La définition des « Limites séparatives » devra être adaptée vis-à-vis des voies publiques et des voies privées existantes ou à créer.	Cette modification est intégrée au PLU modifié le 6 décembre 2012.
2	La définition des « Bandes de constructibilité et de retrait » devra être adaptée éventuellement comme proposé par la commune dans son mémoire en réponse.	Cette modification est intégrée au PLU modifié le 6 décembre 2012.
3	Il convient de définir des bonus écologiques pour les bâtiments existants maintenus en zone UPA.	Cette modification est intégrée au PLU modifié le 6 décembre 2012.
4	La rédaction des articles concernant les implantions d'annexes devra intégrer la notion suivante : L'implantation d'annexes devrait pouvoir être autorisée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m, en cas d'absence de baie sur la façade considérée.	Cette modification est intégrée au PLU modifié le 6 décembre 2012.
5	Le PLU modifié devra absolument répondre à la problématique de l'îlot 7 soit une hauteur raisonnée des immeubles sur la partie ouest permettant à la fois de préserver la vue et l'éclairage des appartements sis au 198 Rue Houdan, dans l'immeuble maintenu.	Cette modification est intégrée au PLU modifié le 6 décembre 2012.

N°	Recommandation du commissaire enquêteur	Position de la Ville
1	Dans le cadre des consultations d'opérateur que la Ville va lancer pour construire les immeubles, la Ville devrait demander systématiquement la création de commerces (ou d'activités) sur une aire plus large que celle identifiée dans le PLU, soit en RDC des îlots 3, 6, 7.	Cette recommandation va dans le sens des orientations d'aménagement définies par la Ville pour le secteur de projet des Quatre-Chemins. En effet, à travers ce document approuvé par le conseil municipal lors de sa séance du 28 juin 2012, la Ville indiquait son attention d'implanter du commerce au rez-de-chaussée des îlots 3, 6 et 7. Une étude de programmation commerciale devra permettre de déterminer les localisations et les aires de chalandise les plus opportunes.
2	Le marché BIO devrait absolument être maintenu dans le quartier actuel. Son repositionnement sur la rue Houdan (square Robinson), en marché de plein vent, à l'image des marchés parisiens visant à développer ce marché et de lui assurer une meilleure visibilité et chalandise semble plus que pertinent..	La Ville entend maintenir le marché bio dans le quartier de Robinson. Une hypothèse d'implantation est à l'étude le long de la rue Houdan, en transformant le marché actuel en marché de plein vent, afin de lui assurer une meilleure visibilité et accessibilité.
3	Dans l'attente du résultat des études que le Département vient d'engager pour étudier la pertinence d'un aménagement du site (au regard de la circulation automobile mais également des déplacements piétons) et avant que ce dernier fasse des propositions d'aménagement, la commune devrait dès à présent effectuer les démarches auprès du Département pour assurer un réglage des temps de phase des feux, en particulier une synchronisation entre les feux du carrefour des « Quatre-chemins » et ceux à l'angle Rue Houdan-Avenue de la gare : modifications qui semblent suffisantes pour permettre au carrefour de fonctionner, y compris en intégrant les flux futurs.	La Ville va saisir le Département pour lui demander d'adapter le phasage des feux au niveau de ce carrefour.

N°	Recommandation du commissaire enquêteur	Position de la Ville
4	Le développement de ce quartier, en conformité avec le SDRIF et le PUIDF, devrait permettre à la commune d'avoir des arguments supplémentaires pour améliorer la déserte de la gare de Robinson et ce d'autant si la RATP peut bénéficier de droits à construire sur ses terrains. Cette disposition pourrait être intégrée dans une prochaine modification du PLU à venir. De plus, ces droits permettraient de financer tout ou partie des travaux à engager (gare routière, passerelle…).	Dans le cadre de la procédure actuelle de modification du PLU et tant que les études de faisabilité sur la gare routière n'auront pas été achevées, il n'est pas envisagé de modifier le secteur réservé aux infrastructures de transport dans la zone UP_A.
5	Avant de demander au Département de mettre à jour sa base de données de la liste des arbres remarquables sur le territoire de la Ville de Sceaux, il conviendrait de demander aux propriétaires des dits arbres s'ils souhaitent ce classement.	La Ville saisira les propriétaires concernés.
6	Il apparaît souhaitable dans une prochaine modification du PLU de supprimer cette mini zone UE qui concerne les pavillons situés entre le 14 et le 22 avenue du Plessis et riverains de l'îlot 2 et de l'intégrer en zone UPa plus conforme à la typologie des immeubles environnant comme sur Chatenay-Malabry par exemple.	Ce secteur est classé en zone UE mais également comme ensemble urbain paysager, du fait du caractère homogène du bâti qui le compose. C'est un secteur que la Ville entend protéger et ne souhaite pas voir dénaturer. Pour ces raisons, il n'est pas envisagé d'en modifier le zonage.
7	Pour assurer aux habitants de l'îlot 3 qu'ils ne feront pas l'objet d'une expropriation, il serait judicieux pour calmer les esprits, de leurs parvenir un courrier reprenant cet engagement pour la durée de la mandature.	La Ville fera parvenir un courrier en ce sens aux propriétaires concernés.
8	La reformulation de l'article UPa10 pourrait être : « Les rez-de-chaussée des immeubles affectés à l'artisanat devront prévoir une hauteur minimale sous-plancher de 3,5 m. ».	Cette modification est intégrée au PLU modifié le 6 décembre 2012.
9	Il conviendrait de prévoir pour la zone UPa, la création d'une place de parking pour 4 logements de moins de 30 m^2.	Les règles sur le stationnement sont homogènes dans toutes les zones du PLU. Il n'est pas envisageable de créer une règle particulière en zone UP_A, notamment dans une zone située à proximité immédiate d'une gare de RER. Par ailleurs, il est rappelé que le PLU fixe des normes minimales à respecter et que les constructeurs peuvent prévoir plus de place que le PLU ne leur en impose.
10	La création d'une dizaine de places pour l'ensemble de la résidence étudiante semble intéressante car elle permettrait de créer une flotte de véhicules qui pourraient être tous électriques et gérés en pool par le Crous.	Cette recommandation intéresse vivement la Ville : dans le cadre du montage du projet de résidence étudiants et en partenariat avec l'opérateur qui sera retenu, une analyse particulière sera menée pour mettre en place de l'auto-partage.
11	Le traitement des places de stationnement pour l'artisanat devrait être organisé dans le cadre du cahier des charges de l'hôtel artisanal, sans créer des contraintes supplémentaires dans le cadre du règlement de la zone UPa.	La Ville intégrera cette recommandation dans le cadre des cahiers de consultation pour la création de l'hôtel artisanal.
12	Il conviendra de réparer l'erreur sur la référence à l'article R. 471-1 (et non R. 741-1) du code de l'urbanisme, à l'article UE 7-4 et dans d'éventuel autres articles traitant des cours communes.	Cette modification est intégrée au PLU modifié le 6 décembre 2012.

N°	Recommandation du commissaire enquêteur	Position de la Ville
13	La rédaction de l'article UE 10 devrait être complétée pour lire que la surface de plancher du niveau inférieur est calculé hors saillies.	Cette modification est intégrée au PLU modifié le 6 décembre 2012.
14	Le nombre de places de parking devrait être arrondi à l'entier supérieur dans tous les articles UX 12.	Cette modification est intégrée au PLU modifié le 6 décembre 2012.
15	L'article UA6 devrait être rédigé de la façon à intégrer les constructions en bande de retrait. En effet, cette disposition est présente dans tous les autres articles UX 6 du PLU et est justement un des points de la modification du PLU.	Il n'est pas nécessaire d'intégrer cette recommandation au règlement du PLU car en zone UA, il n'existe pas de bande de retrait.
16	Concernant l'article UA 7-1 et la suppression de l'article 2) du chapitre UA 7-2 page 14 de l'actuel PLU, des mesures règlementaires complémentaires devraient être adoptées pour prendre en compte d'une part l'évolution des techniques de construction et la généralisation des isolations par l'extérieur qui conduit à concevoir des bâtiments de plus en plus profonds (d'une profondeur de 9 m dans les années 50, les bâtiments actuels se développent plutôt sur une profondeur de 12 m voire plus, s'il s'agit d'une typologie bâtie particulière), pour permettre d'autre part d'assurer une cohérence entre les bâtis à créer et ceux existants vis-à-vis de la continuité des façades arrières des constructions voisines. Une des pistes possibles est celle que la commune propose, pour qu'une règle claire apparaisse : Ajouter un complément à l'article U 7.1.1 sous la forme d'une recommandation : "Les constructions situées sur un front urbain constitué devront privilégier une implantation sur les limites latérales et dans la continuité des façades avant et arrières voisines". Dans le cas où cette recommandation venait à être retenue, elle serait utilement complétée, par : « en tenant tout particulièrement compte de la typologie du bâti des immeubles voisins et contigus. ».	Cette modification est intégrée au PLU modifié le 6 décembre 2012.
17	Il conviendrait de corriger une petite erreur matérielle dans l'article UC12 en intégrant BBC rénovation en lieu et place de TPHE. En effet, l'article UE10 souhaite remplacer la notion TPHE l'exigence du label BBC rénovation pour bénéficier des bonus écologiques (telle la dispense l'obligation de réaliser des places de stationnement).	Cette modification est intégrée au PLU (cf. tableau des adaptations suite à enquête publique).

ANNEXE

Bilan de la concertation (menée jusqu'à l'arrêt du PLU et suivie de l'enquête publique)

I) Phase 0 : prescription PLU

1.1 Réunions de concertation avec les associations de quartier : présentation de la procédure de mise en révision du POS et de l'élaboration du PLU

- le 21 mai 2008 : association Sceaux-les-Blagis
- le 31 mai 2008 : association Sceaux-Robinson
- le 2 juin 2008 : association Château de l'Amiral
- le 3 juin 2008 : association Marne-Musiciens
- le 9 juin 2008 : association Chêneaux-Sablons
- le 10 juin 2008 : association Sceaux -Coudraies
- le 11 juin 2008 : association Cœur-de-Sceaux
- le 16 juin 2008 : association des riverains du parc de Sceaux

1.2 Conseil Municipal le 26 juin 2008

Délibération du conseil municipal sur « mise en révision du Plan d'Occupation des Sols ayant pour effet de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme – approbation des objectifs généraux et des modalités de concertation »

II) Phase 1 : diagnostic

2.1 Réunions CL3D

- le 22 octobre 2008
- le 4 février 2009

2.2 Site Internet - ouvert depuis le 17 novembre 2008 en même temps que le forum

2.3 Réunions avec les associations de quartier

- le 21 octobre 2008 : association Sceaux-les-Blagis
- le 23 octobre 2008 : association Chêneaux-Sablons
- le 12 novembre 2008 : association des riverains du parc de Sceaux
- le 19 novembre 2008 : association cœur de Sceaux
- le 25 novembre 2008 : association Sceaux Coudraies

- le 27 novembre 2008 : association Sceaux Robinson
- le 2 décembre 2008 : association Château de l'Amiral
- le 8 décembre 2008 : association Marne-Musiciens

2.4 Réunion avec les personnes publiques associées *le 11 décembre 2008 : présentation du diagnostic*

2.5 Réunion de travail Ville-Etat-Région *- le 8 janvier 2009 : calcul du point mort et démarche Nouveaux Quartiers Urbains*

2.6 Ateliers thématiques

- le 10 janvier 2009 : transport, mobilité, déplacements
- le 17 janvier 2009 : développement urbain et développement durable
- le 24 janvier 2009 : mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle
- le 31 janvier 2009 : la vitalité à Sceaux

2.7 Réunion du conseil consultatif commerces et artisanat *- le 2 février 2009 : présentation du calendrier du PLU et présentation du diagnostic*

2.8 Réunion publique le 10 février 2009 : présentation du diagnostic

2.9 Exposition du diagnostic

Le diagnostic a fait l'objet d'une exposition dans le hall de l'hôtel de ville du 1er février au 31 mars 2009.

III) Phase 2 : définition des enjeux – élaboration du PADD

3.1 Réunions CL3D

- le 28 mars 2009 : séminaire
- le 27 avril 2009
- le 11 mai 2009
- le 3 juin 2009
- le 9 juin 2009

3.2 Réunions avec les associations de quartier

- le 16 mars 2009 : association Marne-Musiciens
- le 30 mars 2009 : association Chêneaux-Sablons
- le 6 avril 2009 : association Sceaux-les-Blagis
- le 8 avril 2009 : association cœur de Sceaux
- le 28 avril 2009 : association Sceaux Robinson
- le 14 mai 2009 : association Château de l'Amiral
- le 20 mai 2009 : association des riverains du parc de Sceaux
- le 29 mai 2009 : association Sceaux Coudraies

3.3 Réunion de copropriétés - le 6 avril 2009

3.4 Réunion agences immobilières - le 30 avril 2009

3.5 Réunion publique - le 25 mai 2009

3.6 Conseil consultatif du commerce et de l'artisanat *- le 8 juin 2009*

3.7 Réunion avec les personnes publiques associées *- le 22 juin 2009*

3.8 Conseil municipal *- le 25 juin 2009 : débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable*

3.9 Exposition du PADD

Le PADD fait l'objet d'une exposition dans le hall de l'hôtel de ville du 1er juillet 2009 au 30 octobre 2009.

IV) Phase 3 : phase règlementaire

4.1 Réunions avec les associations de quartier

- le 23 septembre 2009 : association Chêneaux-Sablons
- le 25 septembre 2009 : association Sceaux-les-Blagis
- le 29 septembre 2009 : association Château de l'Amiral
- le 14 octobre 2009 : association Sceaux Coudraies
- le 19 octobre 2009 : association Marne-Musiciens
- le 16 octobre 2009 : amicale Sceaux Robinson
- le 19 octobre 2009 : association des riverains du parc de Sceaux
- le 13 novembre 2009 : amicale des habitants du cœur de Sceaux
- le 13 janvier 2010 : association Sceaux-les-Blagis
- le 13 janvier 2010 : association des riverains du parc de Sceaux
- le 13 janvier 2010 : association Chêneaux-Sablons
- le 14 janvier 2010 : association Sceaux Robinson
- le 15 janvier 2010 : association Château de l'Amiral
- le 15 janvier 2010 : association Sceaux Marne-Musiciens

4.2 Conseil consultatif du commerce et de l'artisanat *le 19 octobre 2009*

4.3 Réunion publique

- le 20 octobre 2009 : présentation de la politique de gestion du patrimoine urbain et paysager
  - le plan local d'urbanisme (PLU)
  - le périmètre de protection modifié (PPM)

4.4 Réunion avec les personnes publiques associées *le 23 novembre 2009*

4.5 Réunion publique le 25 novembre 2009 : les grands principes du zonage et du règlement

Site Internet dédié au PLU : www.plu-sceaux.fr

Sur ce site

- Des explications sur ce qu'est un PLU et quels en sont les principaux enjeux
- Un forum de discussion
- Des documents en ligne téléchargeables :
  - Diagnostic
  - Porter-à-connaissance de l'Etat
  - Contributions des personnes publiques associées
  - Actes des quatre ateliers
  - Verbatim des quatre ateliers
  - Plan régional pour la qualité de l'air
  - Discours du Président de la République du 29 avril 2009 sur le Grand Paris
  - Projet de PADD présenté en réunion publique le 25 mai 2009
  - Avis du CL3d sur le projet de PADD
  - Projet de PADD débattu en conseil municipal le 25 juin 2009
  - Version actualisée du projet de PADD - septembre 2009
  - Premier bilan de la concertation

ATELIERS THEMATIQUES ET FORUM INTERNET

Atelier n°1 – 10 janvier 2009

Transports, mobilité, déplacements

Synthèse des contributions de l'atelier n°1

- Sensibilité du territoire de Sceaux à la qualité du service RER B – branche Robinson (ligne de Sceaux). Importance du pôle Robinson face aux enjeux locaux et régionaux ;
- Besoin d'améliorer l'accessibilité par les modes doux aux équipements scolaires, notamment, et le stationnement aux abords des équipements;
- Besoin de poursuivre et renforcer les actions en faveur de la circulation des vélos avec mise en cohérence des actions déjà engagées (aménagement des voies communales classées en zone 30, mesures en faveur du stationnement des vélos dans les propriétés privées et sur l'espace public) afin d'améliorer la sécurité et le confort des déplacements en vélo ;
- Besoin d'améliorer l'accessibilité du quartier des Blagis au centre de Sceaux (transports publics et circulation modes doux);
- Besoin d'améliorer la sécurité et le confort des déplacements, notamment piétons, dans le centre ancien ;

Forum Internet : 26 messages – 8 fils de discussion

Atelier n°2 – 17 janvier 2009

Développement urbain – développement durable

Synthèse des contributions de l'atelier n°2

- Comment intégrer les nouveaux enjeux et objectifs, issus du grenelle de l'environnement, en matière d'économie d'énergies dans un tissu urbain d'une réelle valeur patrimoniale ?
- Peut-on densifier les quartiers pavillonnaires qui affichent aujourd'hui une certaine qualité urbaine et des paysages de valeur patrimoniale ?
- Est-il vraiment nécessaire de construire de nouveaux logements à Sceaux, les objectifs affichés du SDRIF ne peuvent-ils pas être reportés sur la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre ?
- Si Sceaux doit accueillir de nouveaux logements sociaux pour contribuer aux efforts de solidarité exigés par l'état, ces logements doivent être distribués sur tout le territoire pour éviter la création de ghettos.
- Peut-on envisager de densifier l'habitat au coup par coup sur les parcelles isolées sans prendre le risque d'engager une mutation profonde du tissu urbain de Sceaux ?
- Que prévoit le SDRIF pour les transports en commun ?
- Est-il vraiment nécessaire de construire plus ?

Forum Internet : 72 messages – 26 fils de discussion

Atelier n°3 – 24 janvier 2009

Mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle

Synthèse des contributions de l'atelier n°3

- Peut-on inventer de nouvelles formes d'habitat ? Des logements plus souples et modulables ? Peut-on prévoir des locaux communs (exemple : buanderie, salle de jeux, etc.) dans les résidences ?
- Faut-il densifier les zones pavillonnaires ?
- Comment améliorer les conditions d'accueil des étudiants, pour accompagner le dynamisme des établissements de formation installés sur le territoire de la ville ?
- Quelle est la répartition géographique des logements sociaux ?
- Que peut-on faire faire pour la résidence des Bas-Coudrais : logements dégradés, phénomènes de sur-occupation, projet de vente de la résidence ?
- Comment peut-on encourager les jeunes à pousser la porte des maisons de retraite pour rencontrer les générations plus âgées ?
- La mixité sociale existe-t-elle dans les maisons de retraite ?
- Pourquoi ne pas réaliser les logements sociaux nécessaires à l'échelle de la communauté d'agglomération des Hauts-de-Bièvre ?

Forum Internet : 11 messages – 6 fils de discussion

Atelier n°4 – 31 janvier 2009

Vitalité à Sceaux : équipements, enseignement,

culture, sport, vie économique

Synthèse des contributions de l'atelier n°4

- Des places de parking sont-elles prévues pour améliorer l'attractivité des pôles de commerce ?
- Que pensent les commerçants de leur situation à Sceaux ?
- L'union des commerçants et artisans de Sceaux ne pourrait-elle pas mettre en place un système de tickets de parking gratuit ?
- Il faut plus de diversité et de concurrence dans l'offre des commerces.
- Y aura-t-il un prolongement de la partie piétonne de la rue Houdan vers Robinson ?
- Où sont les artisans aujourd'hui ?
- Pourrait-on mettre en place un sentier touristique reliant le parc de Sceaux à la maison de Pierre et Marie Curie et passant par la rue piétonne ?
- Que peut-on faire des terrains de tennis situés derrière le gymnase des Blagis ?
- Il faut construire des logements pour étudiants. C'est primordial.
- Il y a plus de 8000 étudiants à Sceaux : comment favoriser l'échange inter-générationnel ?
- Pourquoi ne pas investir dans des locaux existants pour les équiper et les mettre à disposition d'étudiants et/ou de consultants ?

- Nous sommes préoccupés par l'avenir de la cité Lakanal compte tenu de la dégradation des bâtiments et de leur non-conformité aux règles de sécurité.
- Pourrait-on prévoir un internat mutualisé avec d'autres établissements scolaires de la Ville ?

Comment permettre au campus urbain scéen de se trouver une âme

Forum Internet : 12 messages – 6 fils de discussion

Parutions Sceaux magasine

Juillet - août 2008 - n° 383	annonce de la mise en révision du POS et de la prescription du PLU (délibération du conseil municipal du 26 juin 2008)
Septembre 2008 – n° 381 :	le PLU vers un projet de ville durable
Décembre 2008 –n° 387	le PLU 1 ère phase , le diagnostic – première annonce des ateliers thématiques des **10,17,24 et 31 janvier 2009**
Janvier 2009 – n° 388 : abordés	confirmation des ateliers thématiques distribution de plaquettes décrivant les thèmes
Février 2009 – n° 389	annonce de la réunion publique du **10 février 2009** pour faire le point sur le diagnostic – annonce **de l'exposition sur le diagnostic du 1er février au 31 mars**
Mars 2009 – n° 390 (PADD)	annonce la 2ème phase du PLU, le projet d'aménagement de développement durable
Avril 2009 – n° 391	article sur quelques points du PADD (annonce de la réunion publique du **3 avril 2009**)
Mai 2009 – n° 392	annonce de la réunion publique **du 25 mai 2009** (phase du PADD) , débattu au conseil municipal du 25 juin 2009
Juin 2009 – n° 393	annonce de **l'exposition sur le PADD de mi-juillet à fin septembre**
Juillet - août 2009 – n° 394	PADD finalisé – le CL3D a émis un avis le 9 juin avant le débat en conseil municipal du 25 juin 2009
Septembre 2009 –n° 395	annonce de la prochaine réunion publique le **20 octobre 2009** sur le volet patrimonial du PLU + brochure de synthèse sur le PADD distribuée en parallèle
Novembre 2009 – n° 397	annonce de la réunion publique du **25 novembre 2009** pour la présentation de la phase règlementaire.